



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Za rok zakończony
31 grudnia 2023

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej

www.unidevelopment.pl

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

SPIS TREŚCI

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)	5
JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSÓW I STRAT (W ZŁOTYCH)	7
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (W ZŁOTYCH)	8
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W ZŁOTYCH)	9
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W ZŁOTYCH)	10
1. Informacje ogólne	12
1.1. Informacje o Spółce i jej działalności	12
1.2. Założenie kontynuacji działalności	12
1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF	12
1.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	14
1.5. Korekta błędów lat ubiegłych	15
2. Przyjęte zasady rachunkowości	18
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	39
Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na euro (stan na ostatni dzień okresu)	39
Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na euro	39
Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro	40
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym	41
5. Instrumenty finansowe	44
6. Noty do sprawozdania finansowego	46
6.1. Środki trwałe	46
6.2. Wartości niematerialne	51
6.3. Nieruchomość inwestycyjna	53
6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	53
6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	53
6.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	55
6.7. Zapasy	56
6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56
6.9. Pożyczki udzielone	57
6.10. Kapitały	58
6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych	59
6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	59
6.13. Leasing	66
6.14. Rezerwy	67
6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	70

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	70
6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe.....	75
6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami.....	75
6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	75
6.20. Przychody z umów z klientami	75
6.21. Koszty według rodzajów.....	75
6.22. Pozostałe przychody, koszty operacyjne, oczekiwane straty kredytowe.....	76
6.23. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe.....	76
6.24. Zysk (strata) na jedną akcję	77
6.25. Poniesione nakłady inwestycyjne.....	78
6.26. Działalności zaniechane.....	78
6.27. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	78
6.28. Połączenia jednostek gospodarczych	79
6.29. Wprowadzone korekty w sprawozdaniu	79
6.30. Inwestycje w innych jednostkach wycenianych metodą praw własności	79
6.31. Inwestycje w jednostki zależne	80
6.32. Transakcje ze stronami powiązanymi.....	84
6.33. Zarząd i Rada Nadzorcza.....	86
6.34. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej	86
6.35. Transakcje z członkami Zarządu Spółki i bliskimi członkami rodziny.	87
6.36. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	87
6.37. Zobowiązania i należności warunkowe	87
6.38. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów	88
6.39. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	88
6.40. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki związane z działalnością spółki.....	88
6.41. Struktura zatrudnienia	88
6.42. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	89
7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	89

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

Opis	Nota	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*	stan na dzień 31.12.2022
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	6.1	14 287 111,47	14 423 265,20	14 423 265,20
Wartości niematerialne	6.2	1 182 918,26	996 580,74	996 580,74
Inwestycje w jednostki zależne	6.31	169 122 832,71	159 077 832,71	159 077 832,71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.4	1 175 821,74	55 201,43	55 201,43
Pożyczki udzielone	6.9	225 625 278,41	202 252 572,39	202 252 572,39
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 751 818,46	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 379 238,00	163 479,00	163 479,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		416 525 019,05	376 968 931,47	376 968 931,47
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	6.7	2 682 250,75	2 006 330,23	2 006 330,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.5	36 211 682,83	18 874 385,76	17 271 984,76
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 645 052,00	4 903 875,00	4 903 875,00
Pożyczki udzielone	6.9	24 174 043,70	9 886 810,70	9 886 810,70
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	10 320 259,34	1 310 175,90	1 310 175,90
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		76 033 288,62	36 981 577,59	35 379 176,59
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		76 033 288,62	36 981 577,59	35 379 176,59
AKTYWA RAZEM		492 558 307,67	413 950 509,06	412 348 108,06

*Nota 1.5

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Opis	Nota	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*	stan na dzień 31.12.2022
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	6.10	6 675 000,00	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		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	127 859 135,49	101 086 091,60	100 418 927,60
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		223 492 383,34	196 719 339,45	196 052 175,45
Kapitał własny ogółem		223 492 383,34	196 719 339,45	196 052 175,45
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	174 805 796,61	139 239 011,95	139 239 011,95
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	11 831 887,90	11 709 383,84	11 709 383,84
Rezerwy długoterminowe	6.14	184 387,00	115 452,00	115 452,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	0,00	0,00	0,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe razem		186 822 071,51	151 063 847,79	151 063 847,79
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	2 346 258,53	4 985 185,51	4 049 948,51
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	93 177,35	92 770,69	92 770,69
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	64 682 078,60	47 683 273,24	47 683 273,24
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	2 650 435,56	2 188 035,35	2 188 035,35
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 722 741,00	4 780 717,00	4 780 717,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	4 749 161,78	6 437 340,03	6 437 340,03
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		82 243 852,82	66 167 321,82	65 232 084,82
Zobowiązania krótkoterminowe razem		82 243 852,82	66 167 321,82	65 232 084,82
Zobowiązania ogółem		269 065 924,33	217 231 169,61	216 295 932,61
PASYWA RAZEM		492 558 307,67	413 950 509,06	412 348 108,06

*Nota 1.5

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*	stan na dzień 31.12.2022
Wartość księgowa	223 492 383,34	196 719 339,45	196 052 175,45
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,35	2,95	2,94

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSÓW I STRAT (W ZŁOTYCH)

Opis	Nota	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*	01.01-31.12.2022
Przychody z umów z klientami	6.20	19 949 264,35	22 365 269,04	22 365 269,04
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.21	18 614 667,99	20 608 364,44	20 608 364,44
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 334 596,36	1 756 904,60	1 756 904,60
Koszty sprzedaży	6.19	482 189,98	440 258,05	440 258,05
Koszty zarządu	6.19	8 535 657,19	8 617 067,84	8 617 067,84
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	568 801,96	188 496,74	188 496,74
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	557 133,44	2 246 348,91	2 246 348,91
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-7 671 582,29	-9 358 273,46	-9 358 273,46
Przychody finansowe	6.23	56 372 797,58	48 247 850,20	48 247 850,20
Koszty finansowe	6.23	23 128 584,76	16 096 305,66	16 096 305,66
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	15 345,64	84 213,36	84 213,36
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		25 557 284,89	22 709 057,72	22 709 057,72
Podatek dochodowy	6.16	-1 215 759,00	536 401,00	1 203 565,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		26 773 043,89	22 172 656,72	21 505 492,72
Zysk (strata) netto		26 773 043,89	22 172 656,72	21 505 492,72

*Nota 1.5

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*	stan na dzień 31.12.2022
Zysk (strata) netto, z tego:	26 773 043,89	22 172 656,72	21 505 492,72
Podstawowy zysk na akcję	0,40	0,33	0,32
Rozwodniony zysk na akcję	0,40	0,33	0,32

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (W ZŁOTYCH)

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2022
		przekształcone*	
Zysk (strata) netto	26 773 043,89	22 172 656,72	21 505 492,72
<i>Inne Całkowite dochody ogółem</i>	<i>26 773 043,89</i>	<i>22 172 656,72</i>	<i>21 505 492,72</i>

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W ZŁOTYCH)**Za okres 01.01.202-31.12.2023**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	100 418 927,60	196 052 175,45
Korekta danych lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	667 164,00	667 164,00
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	101 086 091,60	196 719 339,45
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	26 773 043,89	26 773 043,89
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	26 773 043,89	26 773 043,89
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	26 773 043,89	26 773 043,89
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	127 859 135,49	223 492 383,34

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
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	86 430 132,88	182 063 380,73
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
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	21 505 492,72	21 505 492,72
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	12 505 492,72	12 505 492,72
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	100 418 927,60	196 052 175,45

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (W ZŁOTYCH)

Opis	STAN NA DZIEŃ	STAN NA DZIEŃ
	31.12.2023	31.12.2022
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	25 557 284,89	22 709 057,72
Korekty razem:	-40 588 936,48	-33 622 428,94
Amortyzacja:	2 411 569,46	2 072 081,39
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	1 071,60
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-30 202 927,87	-34 018 072,83
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 376 406,24	1 867 412,29
Zmiana stanu rezerw	-1 619 243,25	721 239,00
Zmiana stanu zapasów	-675 920,52	309 320,06
Zmiana stanu należności	-5 031 505,42	-6 715 560,60
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-2 094 502,64	2 140 080,15
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-15 031 651,59	-10 913 371,22
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	5 868 011,00	-763 032,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-9 163 640,59	-11 676 403,22
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-445 186,34	-866 125,13
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	157 467,06	151 331,09
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	25 000,00	7 249 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-10 070 000,00	0,00
Odsetki otrzymane	23 322 906,67	16 886 334,10
Dywidendy otrzymane	18 563 439,67	29 213 191,36
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	56 146 100,00	76 989 622,53
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-92 364 200,01	-127 143 722,53
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	238 185,93	203 612,59
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-1 990 784,71	-11 625 316,67
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 417 071,73	-8 942 072,66
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	127 783 576,08	150 230 000,00

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-77 251 000,00	-147 165 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 564 194,87	-2 120 047,56
Zapłacone odsetki	-19 625 766,99	-15 980 062,06
Wypłacone dywidendy	0,00	-8 959 523,59
Inne wpływy(wypływy) środków pieniężnych	-3 751 818,46	0,00
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	24 590 795,76	-23 994 633,21
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	9 010 083,44	-44 613 109,09
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	9 010 083,44	-44 613 109,09
Środki pieniężne na początek okresu	1 310 175,90	45 923 284,99
Środki pieniężne na koniec okresu	10 320 259,34	1 310 175,90
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	66 277,69	6 411,81

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte są w nocie 6.27

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 09 kwietnia 2008 roku, a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 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 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 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 2023 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022, 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 2023 roku. W 2023 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 2023 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 2023 rok:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Stanowiska Praktycznego 2 – doprecyzowanie istotnych zasad rachunkowości wymaganych ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla 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” - wprowadzenie do standardu definicji szacunku księgowego, szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku 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 dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - zmiana wprowadza tymczasowy wyjątek w zakresie ujmowania podatku odroczonego wynikającego z wdrożenia międzynarodowej reformy podatkowej („Pillar Two Model Rules” wydane przez OECD) i obowiązek wprowadzenia dodatkowych ujawnień z tym związanych (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17, Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastąpił dotychczasowy MSSF 4 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”, pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze, Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),

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:

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:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego ((obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”- Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
 - doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,

- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

(obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe -ujawnienie informacji” Zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami, w tym ich warunki, kwoty tych zobowiązań, terminy płatności i informacje o ryzyku płynności (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Leasing” - doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma to zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – zmiana wyjaśnia, w jaki sposób jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymierna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymierności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymierności waluty (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 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.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego. Niniejsze sprawozdanie finansowe z wyjątkiem sprawozdania z przepływów pieniężnych zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

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 2023 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

W roku 2023 Podatkowa Grupa Kapitałowa Unidevelopment złożyła korektę podatku dochodowego za 2022 rok. Spółka Unidevelopment dokonała korekty błędu w sprawozdaniu 2022 roku, która dotyczyła zmiany procentowego udziału podatku Spółki w łącznej wartości podatku PGK Unidevelopment oraz rozliczenia straty podatkowej powstałej za 2021 rok.

Poniżej dane tabelaryczne przedstawiające różnice wynikające z w/w korekty w prezentacji sprawozdania finansowego za okres 2022 w porównaniu z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym Spółki za ten okres.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

Opis	stan na dzień 31.12.2022	Korekta	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE			
Środki trwałe razem	14 423 265,20		14 423 265,20
Wartości niematerialne	996 580,74		996 580,74
Inwestycje w jednostki zależne	159 077 832,71		159 077 832,71
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00		0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	55 201,43		55 201,43
Pożyczki udzielone	202 252 572,39		202 252 572,39
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	163 479,00		163 479,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	376 968 931,47	0,00	376 968 931,47
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	2 006 330,23		2 006 330,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	17 271 984,76	1 602 401,00	18 874 385,76
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 903 875,00		4 903 875,00
Pożyczki udzielone	9 886 810,70		9 886 810,70
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 310 175,90		1 310 175,90
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	35 379 176,59	1 602 401,00	36 981 577,59
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	35 379 176,59	1 602 401,00	36 981 577,59
AKTYWA RAZEM	412 348 108,06	1 602 401,00	413 950 509,06

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

Opis	stan na dzień 31.12.2022	Korekta	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone
PASYWA			
Kapitał własny			
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	100 418 927,60	667 164,00	101 086 091,60
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	196 052 175,45	667 164,00	196 719 339,45
Kapitał własny ogółem	196 052 175,45	667 164,00	196 719 339,45
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	139 239 011,95		139 239 011,95
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	11 709 383,84		11 709 383,84
Rezerwy długoterminowe	115 452,00		115 452,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	0,00		0,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	0,00		0,00
Zobowiązania długoterminowe razem	151 063 847,79	0,00	151 063 847,79
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4 049 948,51	935 237,00	4 985 185,51
Kaucje z tytułu umów z klientami	92 770,69		92 770,69
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	47 683 273,24		47 683 273,24
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2 188 035,35		2 188 035,35
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 780 717,00		4 780 717,00
Rezerwy krótkoterminowe	6 437 340,03		6 437 340,03
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	65 232 084,82	935 237,00	66 167 321,82
Zobowiązania krótkoterminowe razem	65 232 084,82	935 237,00	66 167 321,82
Zobowiązania ogółem	216 295 932,61	935 237,00	217 231 169,61
PASYWA RAZEM	412 348 108,06	1 602 401,00	413 950 509,06

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSÓW I STRAT (w złotych)

Opis	01.01-31.12.2022		01.01-31.12.2022 przekształcone
Przychody z umów z klientami	22 365 269,04		22 365 269,04
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	20 608 364,44		20 608 364,44
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 756 904,60		1 756 904,60
Koszty sprzedaży	440 258,05		440 258,05
Koszty zarządu	8 617 067,84		8 617 067,84
Pozostałe przychody operacyjne	188 496,74		188 496,74
Pozostałe koszty operacyjne	2 246 348,91		2 246 348,91
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-9 358 273,46		-9 358 273,46
Przychody finansowe	48 247 850,20		48 247 850,20
Koszty finansowe	16 096 305,66		16 096 305,66
Oczekiwane straty kredytowe	84 213,36		84 213,36
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	22 709 057,72		22 709 057,72
Podatek dochodowy	1 203 565,00	-667 164,00	536 401,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	21 505 492,72		22 172 656,72
Zysk (strata) netto	21 505 492,72		22 172 656,72

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

- 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 test na utratę wartości 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 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 2023 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 kwotą 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 bazowy 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 wymienne 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.

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;

Tworzony jest też kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny nominalnej.

Zyski (straty) zatrzymane składają się z zatrzymanego zysku (straty) z lat ubiegłych, kapitału zapasowego powstałego z przekazania wyniku uchwałami oraz zysku (straty) bieżącego netto.

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

W_i – 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, a Spółka jest zobowiązana do ich wykonania.

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 księgową 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;
- zwiększeniu 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 aktuarium 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 odroczony podatek dochodowy dotyczy tego samego podatnika i jest nałożony przez ten sam organ podatkowy.

Podatek dochodowy bieżący

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się początkowe 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 uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem 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 oczekiwaniem 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 egzekwowne 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;
- 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.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalanej 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 niewypłacalności 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 jest nadwyżką sumy obejmującej:

- wynagrodzenie przekazane, wyceniane na dzień przejęcia według wartości godziwej;
- zapłatę warunkową, wycenioną na dzień przejęcia według wartości godziwej;
- wartość udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej wycenianą w wartości godziwej lub proporcjonalnie do udziałów w zidentyfikowanych aktywach netto;
- w przypadku połączeń jednostek przeprowadzanych etapowo, wycenioną na dzień przejęcia wartość godziwą udziałów uprzednio posiadanych przez przejmującego w jednostce przejmowanej;

nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia, z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w MSSF 3.

Wartość firmy ujęta w ramach połączenia jednostek jest składnikiem aktywów przedstawiającym przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z innych aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć

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 grupy zbycia przeznaczonej do sprzedaży wykazuje się w odrębnej pozycji w ramach zobowiązań krótkoterminowych.

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

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

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

SUBIEKTYWNE OCENY ZARZĄDU ORAZ NIEPEWNOŚĆ

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Corocznie Zarząd ocenia, czy okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

W Polsce obowiązują liczne regulacje dotyczące podatków, ceł, składek na ubezpieczenia społeczne, przepisów dewizowych. Regulacje te, podlegają częstym zmianom, co powoduje występowanie w nich niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i podatnikami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu-dziesięciu lat. Organy kontrolne uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji wraz z odsetkami karnymi. Istnieje ryzyko, że te organy zajmą odmienne niż Spółka stanowisko w zakresie interpretacji przepisów, co mogłoby mieć znaczący wpływ na zobowiązania podatkowe Spółki.

Rezerwy na sprawy sądowe, kary i odszkodowania, odpisy aktualizujące należności

Zarząd Spółki dokonuje szczegółowych analiz ryzyk wynikających z prowadzonych postępowań sądowych przeciwko Spółce i z powództwa Spółki oraz zgłaszanych roszczeń i na tej podstawie podejmują decyzje o ewentualnym ujęciu i wysokości rezerw oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących aktywów finansowych. Sposób ustalania oczekiwanych strat kredytowych został opisany w punkcie Zasady rachunkowości – Instrumenty finansowe - Utrata wartości. Oszacowanie ryzyk może się znacząco różnić się od rozstrzygnięcia sporów.

3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO**PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EURO (STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)**

Wyszczególnienie	31-12-2023		31-12-2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	416 525 019,05	95 796 922,50	376 968 931,47	80 378 884,72
Aktywa obrotowe	76 033 288,62	17 486 956,90	35 379 176,59	7 543 695,30
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	492 558 307,67	113 283 879,41	412 348 108,06	87 922 580,03
Kapitał własny	223 492 383,34	51 401 192,12	196 052 175,45	41 803 060,93
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	269 065 924,33	61 882 687,29	216 295 932,61	46 119 519,10
Pasywa razem	492 558 307,67	113 283 879,41	412 348 108,06	87 922 580,03

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień

– 31 grudnia 2023 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EURO

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

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	Za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023		Za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	19 949 264,35	4 405 367,09	22 365 269,04	4 770 443,24
Koszty sprzedanych produktów towarów i materiałów	18 614 667,99	4 110 650,12	20 608 364,44	4 395 700,88
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 334 596,36	294 716,98	1 756 904,60	374 742,36
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-7 671 582,29	-1 694 104,38	-9 358 273,46	-1 996 091,01
Zysk (strata) brutto	25 557 284,89	5 643 778,13	22 709 057,72	4 843 772,31
Zysk (strata) netto	26 773 043,89	5 912 252,43	21 505 492,72	4 587 055,59

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 4,5284 PLN/EURO.

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.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	31-12-2023		31-12-2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-9 163 640,59	-2 023 593,45	-11 676 403,22	-2 490 540,97
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-6 417 071,73	-1 417 072,64	-8 942 072,66	-1 907 316,65
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	24 590 795,76	5 430 349,74	-23 994 633,21	-5 117 981,62
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	9 010 083,44	1 989 683,65	-44 613 109,09	-9 515 839,24
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 310 175,90	279 361,16	45 923 284,99	9 984 625,17
G. Środki pieniężne na koniec okresu	10 320 259,34	2 373 564,71	1 310 175,90	279 361,16

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 4,5284 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 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.

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 48,6% 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	31.12.2023	31.12.2022
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	249 799 322	212 139 383
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	253 970 199	200 819 704
Środki pieniężne	10 320 259	1 310 176

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 2023 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 2024	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2023
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 2 023 375 PLN	+/- 1 718 330 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 2 08 159 PLN	+/- 1 626 640 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 41 797 PLN	+/- 5 306 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 2023 roku 90,3% wartości wszystkich pożyczek udzielonych było podmiotom zależnym. Pozostałe 9,7% podmiotom niepowiązanym.

Ekspozycję Spółki na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022
	PLN	PLN
Środki pieniężne	10 320 259	1 310 176
Należności od kontrahentów	4 031 849	3 016 077
Pożyczki udzielone	249 799 322	212 139 383
RAZEM	264 151 431	216 465 636

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.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2023 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 2024 roku,
- Santander Bank Polska S.A. 17 mln zł (wykorzystany w wysokości 6,7 mln zł) ważny do października 2024 roku.

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

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 2023 roku przedstawia poniższa tabela (dane w zł):

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	2 136 914	6 436	63 982	138 927	2 346 259
- kaucje z tyt. Umów o budowę	4 125			89 052	93 177
- zobowiązania z tyt. leasingów			2 650 436	11 831 888	14 482 324
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)	1 099 948	52 310 548	7 425 052	144 986 940	205 822 488
- zobowiązania z tyt. obligacji	1 540 678		4 616 990	64 682 078	70 839 746
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)		1 440 235	22 557 880	26 726 705	50 724 820
RAZEM	4 781 665	53 757 219	37 314 340	248 455 590	344 308 814

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.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	31.12.2023	31.12.2022
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	253 970 199	200 819 704
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 439 436	4 142 719
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 320 259	1 310 176
Zadłużenie netto	246 089 376	203 652 247
Kapitał własny	223 492 383	196 052 175
Kapitał i zadłużenie netto	469 581 759	399 704 423
	52,41%	50,95%

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 31-12-2023

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*	36 211 682,83	0,00	36 211 682,83
Pożyczki udzielone	249 799 322,11	0,00	249 799 322,11
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 320 259,34	0,00	10 320 259,34
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-253 970 198,67	-253 970 198,67
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-2 346 258,53	-2 346 258,53
	296 331 264,28	-256 316 457,20	40 014 807,08

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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
	230 703 678,85	-204 869 652,89	25 834 025,96

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

Stan na dzień 31-12-2023

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	22 541 950,43	-21 595 721,60	946 228,83
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)	-16 171,00	0,00	-16 171,00
Ogółem	22 525 779,43	-21 595 721,60	930 057,83

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
Ogółem	18 794 918,58	-15 541 382,77	3 253 535,81

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki trwałe własne	1 758 430,64	1 911 958,74
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12 528 680,83	12 511 306,46
Środki trwałe razem	14 287 111,47	14 423 265,20

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 334 052,16	1 525 026,17
Urządzenia techniczne i maszyny	155 564,15	162 889,34
Środki transportu	8 785,14	62 728,43
Inne środki trwałe	158 237,03	161 314,80
Środki trwałe w budowie	101 792,16	0,00
Środki trwałe własne	1 758 430,64	1 911 958,74

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 145 342,45	11 243 940,00
Środki transportu	1 383 338,38	1 267 366,46
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12 528 680,83	12 511 306,46

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 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 01-01-2023 do 31-12-2023 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
Wartość brutto na początek okresu	1 943 181,61	537 254,67	280 326,48	432 844,53	0,00	3 193 607,29
Zwiększenia	0,00	92 713,37	0,00	7 000,00	101 792,16	201 505,53
Zakup	0,00	92 713,37	0,00	7 000,00	101 792,16	201 505,53
Zmniejszenia	3 665,06	38 822,42	238 541,12	21 737,71	0,00	302 766,31
Sprzedaż	0,00	38 822,42	238 541,12	21 737,71	0,00	299 101,25
Likwidacja i inne	3 665,06	0,00	0,00	0,00	0,00	3 665,06
Wartość brutto na koniec okresu	1 939 516,55	591 145,62	41 785,36	418 106,82	101 792,16	3 092 346,51
Umorzenie na początek okresu	418 155,44	374 365,33	217 598,05	271 529,73	0,00	1 281 648,55
Zwiększenia	189 204,48	100 038,56	35 241,75	10 077,77	0,00	334 562,56
Amortyzacja bieżąca	189 204,48	100 038,56	35 241,75	10 077,77	0,00	334 562,56
Zmniejszenia	1 895,53	38 822,42	219 839,58	21 737,71	0,00	282 295,24
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	1 895,53	38 822,42	219 839,58	21 737,71	0,00	282 295,24
Umorzenie na koniec okresu	605 464,39	435 581,47	33 000,22	259 869,79	0,00	1 333 915,87
Wartość netto na początek okresu	1 525 026,17	162 889,34	62 728,43	161 314,80	0,00	1 911 958,74
Wartość netto na koniec okresu	1 334 052,16	155 564,15	8 785,14	158 237,03	101 792,16	1 758 430,64

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	15 400 293,00	2 008 669,83	17 408 962,83
Zwiększenia	1 431 552,00	616 143,12	2 047 695,12
zawarcie i zmiana umów	1 431 552,00	616 143,12	2 047 695,12
Zmniejszenia	0,00	87 024,39	87 024,39
inne	0,00	87 024,39	87 024,39
Wartość brutto na koniec okresu	16 831 845,00	2 537 788,56	19 369 633,56
Umorzenie na początek okresu	4 156 353,00	741 303,37	4 897 656,37
Zwiększenia	1 530 149,55	446 506,03	1 976 655,58
Amortyzacja bieżąca	1 530 149,55	446 506,03	1 976 655,58
Zmniejszenia	0,00	33 359,22	33 359,22
inne	0,00	33 359,22	33 359,22
Umorzenia na koniec okresu	5 686 502,55	1 154 450,18	6 840 952,73
Wartość netto na początek okresu	11 243 940,00	1 267 366,46	12 511 306,46
Wartość netto na koniec okresu	11 145 342,45	1 383 338,38	12 528 680,83

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 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
Wartość brutto na początek okresu	1 231 672,94	500 198,34	655 088,55	420 466,52	42 786,40	2 850 212,75
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
Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	715 912,68	715 912,68
Wartość brutto na koniec okresu	1 943 181,61	537 254,67	280 326,48	432 844,53	0,00	3 193 607,29
Umorzenie na początek okresu	254 006,67	299 730,38	458 325,07	256 390,59	0,00	1 268 452,71
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
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	17 441,35	296 551,00	0,00	0,00	313 992,35
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
Wartość netto na koniec okresu	1 525 026,17	162 889,34	62 728,43	161 314,80	0,00	1 911 958,74

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

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

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	15 400 293,00	1 779 322,75	17 179 615,75
Zwiększenia	0,00	229 347,08	229 347,08
zawarcie i zmiana umów	0,00	229 347,08	229 347,08
Wartość brutto na koniec okresu	15 400 293,00	2 008 669,83	17 408 962,83
Umorzenie na początek okresu	2 795 157,00	459 364,26	3 254 521,26
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
Umorzenia na koniec okresu	4 156 353,00	741 303,37	4 897 656,37
Wartość netto na początek okresu	12 605 136,00	1 319 958,49	13 925 094,49
Wartość netto na koniec okresu	11 243 940,00	1 267 366,46	12 511 306,46

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 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	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	399 149,51	287 559,70
- działalność developerska	399 149,51	287 559,70
Koszty ogólnego zarządu	1 912 068,63	1 682 763,60
RAZEM	2 311 218,14	1 970 323,30

Leasing-dane uzupełniające:

Opis	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Amortyzacja	2 001 111,44	1 685 933,03
Koszty odsetkowe	963 958,26	881 228,80
Łączne wydatki z umów leasingu	2 565 194,87	2 120 047,56
Koszty leasingu krótkoterminowego	98 877,24	121 619,03
RAZEM	5 629 141,81	4 808 828,42

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Własne	1 758 430,64	1 911 958,74
Leasing	12 528 680,83	12 511 306,46
RAZEM	14 287 111,47	14 423 265,20

Środki trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia.

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	912 829,42	445 168,98
oprogramowanie komputerowe	6 175,12	0,00
inne wartości niematerialne w tym licencje	906 654,30	445 168,98
Wartości niematerialne w budowie	270 088,84	551 411,76
Wartości niematerialne	1 182 918,26	996 580,74

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych:

Za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0,00	773 283,98	551 411,76	1 324 695,74
Zwiększenia	7 600,00	560 411,76	279 088,84	847 100,60
- Zakup	7 600,00	0,00	279 088,84	286 688,84
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	560 411,76	0,00	560 411,76
Zmniejszenia	0,00	0,00	560 411,76	560 411,76
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	560 411,76	560 411,76
Wartość brutto na koniec okresu	7 600,00	1 333 695,74	270 088,84	1 611 384,58
Umorzenie na początek okresu	0,00	328 115,00	0,00	328 115,00
Zwiększenia	1 424,88	98 926,44	0,00	100 351,32
- Amortyzacja bieżąca	1 424,88	98 926,44	0,00	100 351,32
Umorzenie na koniec okresu	1 424,88	427 041,44	0,00	428 466,32
Wartość netto na początek okresu	0,00	445 168,98	551 411,76	996 580,74
Wartość netto na koniec okresu	6 175,12	906 654,30	270 088,84	1 182 918,26

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	773 283,98	537 911,76	1 311 195,74
Zwiększenia	0,00	13 500,00	13 500,00
- Zakup	0,00	13 500,00	13 500,00
Wartość brutto na koniec okresu	773 283,98	551 411,76	1 324 695,74
Umorzenie na początek okresu	226 356,91	0,00	226 356,91
Zwiększenia	101 758,09	0,00	101 758,09
- Amortyzacja bieżąca	101 758,09	0,00	101 758,09
Umorzenie na koniec okresu	328 115,00	0,00	328 115,00
Wartość netto na początek okresu	546 927,07	537 911,76	1 084 838,83
Wartość netto na koniec okresu	445 168,98	551 411,76	996 580,74

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	100 351,32	99 049,74
Koszty ogólnego zarządu	0,00	2 708,35
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	100 351,32	101 758,09

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Własne	1 182 918,26	996 580,74
Razem struktura własności wartości niematerialnych	1 182 918,26	996 580,74

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczym i obligacyjnym.

6.3. NIERUCHOMOŚĆ INWESTYCYJNA

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności z tytułu dostaw i usług	426 181,90	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	749 639,84	55 201,43
Pozostałe	749 639,84	55 201,43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	1 175 821,74	55 201,43

6.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności z tytułu dostaw i usług	4 035 453,55	3 016 076,63
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	317 218,50	1 421 483,32
Inne należności niefinansowe	30 697 719,48	12 484 075,02
Inne należności finansowe	189 969,26	50 248,38
Zaliczki udzielone na dostawy:	52 170,19	17 864,90
na zakup towarów, materiałów i usług	52 170,19	17 864,90
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	35 292 530,98	16 989 748,25
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	919 151,85	282 236,51
Pozostałe	919 151,85	282 236,51
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	36 211 682,83	17 271 984,76
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	102 360,00	103 185,36
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	36 314 042,83	17 375 170,12

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	2 965 720,77	2 287 752,21
należności przeterminowane	1 069 732,78	728 324,42
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	4 035 453,55	3 016 076,63

Na dzień 31 grudnia 2023 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 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
a) do 1 miesiąca	499 177,66	372 846,92
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	85 760,98	337 770,62
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	93 463,77	17 706,88
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	152 709,24	0,00
e) powyżej 1 roku	238 621,13	0,00
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	1 069 732,78	728 324,42

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności krótkoterminowe	36 211 682,83	17 271 984,76
od jednostek powiązanych	34 600 812,19	14 909 598,14
od pozostałych jednostek	1 610 870,64	2 362 386,62
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	102 360,00	103 185,36
Należności krótkoterminowe brutto	36 314 042,83	17 375 170,12

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności w PLN	36 211 682,83	17 271 984,76
RAZEM	36 211 682,83	17 271 984,76

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:

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

- na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku od 4 kontrahentów należność przekroczyły 10% należności z tytułu dostaw i usług ogółem, tj.:

Kontrahent	% stanu należności na 31.12.2023
LYKKE SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. S.K.A.	35%
UNI 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22%
Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	18%
Fama Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna	18%

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

Kontrahent	% stanu należności na 31.12.2022
Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	20%
UNI 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	17%
UNIBEP S.A.	14%
Fama Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna	10%

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

6.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Stan na początek okresu	3 935 201,15	3 850 987,79
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
a) zwiększenia	16 171,00	84 213,36
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	825,36
Pożyczki udzielone	16 171,00	83 388,00
b) zmniejszenia	3 678 747,15	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	825,36	0,00
Pożyczki udzielone	3 677 921,79	0,00
Stan na koniec okresu	272 625,00	3 935 201,15
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	102 360,00	103 185,36
Pożyczki udzielone	170 265,00	3 832 015,79

6.7. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Półprodukty i produkty w toku	2 682 250,75	1 278 078,23
Towary	0,00	1 040 360,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	2 682 250,75	2 318 438,23
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,00	312 108,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	2 682 250,75	2 006 330,23

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w nocie 6.5.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie były ustanowione żadne zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2023 i 2022 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/ wykorzystania zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31- grudnia 2024 roku.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku w kosztach własnych sprzedaży towarów ujęto kwotę 1 040 360,00 zł.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku w kosztach własnych sprzedaży towarów ujęto kwotę 1 015 000,00 zł.

Na dzień 31.12.2023

	Działalność deweloperska	Razem
Wartość zapasów brutto	2 682 250,75	2 682 250,75
Wartość zapasów netto	2 682 250,75	2 682 250,75

Na dzień 31.12.2022

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

6.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki pieniężne w PLN	10 320 259,34	1 310 175,90
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 320 259,34	1 310 175,90

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 według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku wynosi 10 320 259,34 zł.

Saldo środków pieniężnych na rachunkach VAT Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 66 277,69 zł.

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

6.9. POŻYCZKI UDZIELONE**Stan na dzień 31-12-2023**

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
HEVELIA SZCZĘŚLIWICKA SP Z O.O. SKA	2023-12-22	3 000 000,00	2026-12-31	1 432 896,43
UNIGO SP Z O.O.	2019-12-13	2 000 000,00	2026-12-31	1 644 558,45
MONDAY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	2021-06-01	9 000 000,00	2026-12-31	6 514 637,36
UNI 4 SP. Z O.O.	2021-06-01	62 000 000,00	2026-12-31	51 296 404,68
"LYKKE SZCZĘŚLIWICKA SP. Z O.O." S.K.A.	2021-06-01	52 000 000,00	2026-12-31	45 319 221,00
UNI 3 SP. Z O.O.	2021-06-25	70 000 000,00	2026-12-31	60 752 446,45
UNI 10 SP. Z O.O.	2021-09-22	72 000 000,00	2026-12-31	24 821 641,01
UNI 11 SP. Z O.O.	2021-09-22	9 000 000,00	2026-12-31	1 881 024,62
UNI 12 SP. Z O.O.	2021-09-22	6 000 000,00	2026-12-31	278 073,62
UNI 2 SP. Z O.O.	2021-11-04	40 000 000,00	2026-12-31	29 060 523,59
UNI 13 SP. Z O.O.	2021-12-22	5 000 000,00	2026-12-31	395 078,90
UNI 9 SP. Z O.O.	2021-12-22	10 000 000,00	2024-12-31	1 865 316,63
JB Investment	2021-10-27	17 000 000,00	2024-12-31	20 526 624,06
JB Investment	2021-06-10	3 000 000,00	2024-12-31	3 647 419,64
Coopera Idea Sp. z o.o.	2023-09-25	9 000 000,00	2026-12-31	363 455,67
RAZEM				249 799 322,11

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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	odsetki naliczone	2022-12-31	3 849 518,98
RAZEM				212 139 383,09

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 170 265,00 zł.

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

6.10. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 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 2023 nie było zmian w kapitale podstawowym.

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

- Unibep Spółka Akcyjna – będąca w posiadaniu 65.170.000 akcji stanowiących 97,63 % w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji

- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu – będący w posiadaniu 1.580.000 akcji stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji.

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

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

- kapitał zapasowy w wysokości 12 505 492,72 zł.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Pozostałe kapitały rezerwowe	37 406 730,65	37 406 730,65
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

Zyski straty zatrzymane	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zysk (strata) bieżący netto	26 773 043,89	21 505 492,72
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	2 150 466,00	-7 516 698,00
Kapitał zapasowy	98 935 625,60	86 430 132,88
Zyski (straty) zatrzymane	127 859 135,49	100 418 927,60

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	174 805 796,61	139 239 011,95
Zobowiązania z tytułu pożyczek	102 235 033,82	118 170 445,13
Zobowiązania z tytułu kredytów	16 393 172,09	21 068 566,82
Zobowiązania z tytułu obligacji	56 177 590,70	0,00
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	64 682 078,60	47 683 273,24
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	6 663 576,08	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów	7 930 844,22	0,00
Zobowiązania z tytułu pożyczek	50 087 658,30	47 683 273,24
RAZEM	239 487 875,21	186 922 285,19

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2023

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	20 000 000,00	11 396 480,98	WIBOR 3M + marża 1,95%	2025-12-31	"1. Nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80% kwoty Kredytu, tj. 16.000.000 PLN z terminem obowiązywania do dnia 31.03.2026 roku 2. Kaucja pieniężna w wysokości 4.000.000 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowana na rachunku bankowym BOŚ S.A. 3. Cesja wierzytelności z umów: a. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 4 stycznia 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Coopera Idea sp. z o.o. spółka komandytowa (obecnie Coopera Idea sp. z o.o.), a Unidevelopment S.A., b. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 3 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., c. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 31 marca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., d. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., e. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022r. zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., f. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 września 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Lykke UDM sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (obecnie Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna), a Unidevelopment S.A., g. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A. 4. Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym oraz innymi rachunkami Kredytobiorcy prowadzonymi w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunków otwartych przez Bank dedykowanych do obsługi podatku VAT. 5. Zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w BOŚ S.A. 6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego."	kredyt obrotowy

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	5 000 000,00	4 996 691,11	WIBOR 1M + marża 3,00%	2024-02-29	"1. Gwarancja spłaty kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Kryzysowych, w wysokości 80% kwoty kredytu, tj. do kwoty 4.000.000 PLN. Okres obowiązywania gwarancji wynosi od 08.11.2023 r. Do dnia 30.11.2025 r. (3 msc dłużej niż termin spłaty kredytu). 2. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawioną przez Kredytobiorcę na rzecz BGK 3. Przelew wierzytelności z umowy pożyczki nr 15-2021 z dnia 04.11.2021r. z późn. zm. zawartej w Warszawie pomiędzy Unidevelopment S.A. a UNI 2 Sp. z o.o. w kwocie 40.000.000 PLN, do wysokości zadłużenia kredytu, nie więcej niż do kwoty 7.500.000 PLN. 4. 3 szt. weksli własnych in blanco wystawionych przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową 5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Kredytobiorcę w trybie art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego wystawionego na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej do kwoty 7.500.000 PLZ z możliwością wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi w terminie 24 miesięcy od daty wymagalności kredytu, tj. do dnia 31.08.2027r. 6. pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy nr 28 8923 0008 0026 9717 2000 0002 prowadzonym przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej oraz wszelkich innych rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez Bank w trakcie obowiązywania Umowy. "	kredyt rewolwin gowy
RAZEM:		16 393 172,09				

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 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 Millenium 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
RAZEM:		21 068 566,82				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2023

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska S.A.	17 000 000,00	6 663 576,08	WIBOR 1M + marża 1,40%	2024-10-14	"1. hipoteka umowna do kwoty 25.500.000,00zł ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Nowa IDEA Sp. z o.o. (wpis na 1. miejscu), docelowo dotycząca działki komercyjnej oznaczonej numerem 231/163 oraz 231/166 2. oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę w trybie art. 777 §1 Kodeksu postępowania cywilnego 3. oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Nowa Idea Sp. z o.o. w	kredyt obrotowy rachunku bieżącym

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego."	
mBANK S.A.	5 000 000,00	0,00	WIBOR O/N + marża 2,15%	2024-06-30	Weksel in blanco	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Ochrony Środowiska S.A.	20 000 000	7 930 844,22	WIBOR 3M + marża 1,95%	2025-12-31	"1. Nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80% kwoty Kredytu, tj. 16.000.000 PLN z terminem obowiązywania do dnia 31.03.2026 roku 2. Kaucja pieniężna w wysokości 4.000.000 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowana na rachunku bankowym BOŚ S.A. 3. Cesja wierzytelności z umów: a. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 4 stycznia 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Coopera Idea sp. z o.o. spółka komandytowa (obecnie Coopera Idea sp. z o.o.), a Unidevelopment S.A., b. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 3 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., c. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 31 marca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., d. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., e. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022r. zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., f. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 września 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Lykke UDM sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (obecnie Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna), a Unidevelopment S.A., g. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A. 4. Pełnomocnictwo do dysponowania	kredyt obrotowy

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					Rachunkiem Bieżącym oraz innymi rachunkami Kredytobiorcy prowadzonymi w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunków otwartych przez Bank dedykowanych do obsługi podatku VAT. 5. Zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w BOŚ S.A. 6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego."	
RAZEM:		14 594 420,30				

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 DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2023

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
Nowa Idea Sp. z o.o.	40 000 000,00	34 793 881,79	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2026-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Sokratesa Sp. z o.o.	15 000 000,00	13 157 336,15	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2026-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	60 000 000,00	54 283 815,88	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2026-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
RAZEM:		102 235 033,82				

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2022

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
Osiedle Marywiłska 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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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
	RAZEM:	118 170 445,13				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2023

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Rodzaj pożyczki
Unibep S.A.	50 000 000,00	50 087 658,30	WIBOR 12M + marża 3,75%	2024-03-31	weksel własny in blanco	pożyczka krótkoterminowa

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
RAZEM		47 683 273,24				

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2023 r

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

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

W dniu 31 lipca 2023 roku spółka Unidevelopment S.A. wyemitowała 20 000 obligacji serii C o wartości nominalnej i cenie emisyjnej obligacji wynoszącej 1 000,00 zł, tj. o łącznej kwocie 20,0 mln zł.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii A	23 500 000,00	24 059 892,82	WIBOR 3M + marża 5,25%	2023-04-05	2026-04-05
Obligacje seria B	11 400 000,00	11 760 053,95	WIBOR 3M + marża 5,25%	2023-05-30	2026-04-05
Obligacje seria C	20 000 000,00	20 357 643,93	WIBOR 3M + marża 4,60%	2023-07-31	2026-07-31
Razem		56 177 590,70			

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

Na dzień 31.12.2023 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	64 682 078,60	64 463 576,08
b) powyżej 1 roku do 3 lat	174 805 796,61	172 054 000,00
RAZEM	239 487 875,21	236 517 576,08

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
RAZEM	186 922 285,19	185 985 000,00

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 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
a) poniżej roku	2 650 435,56	2 188 035,35
b) od roku do 5 lat	8 572 588,90	7 095 997,84
c) powyżej 5 lat	3 259 299,00	4 613 386,00
RAZEM	14 482 323,46	13 897 419,19

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

6.14. REZERWY

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Odprawy emerytalne	170 393,00	104 885,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	170 393,00	104 885,00
Odprawy rentowe	16 624,00	12 685,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	16 624,00	12 685,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	187 017,00	117 570,00
- część długoterminowa	184 387,00	115 452,00
- część krótkoterminowa	2 630,00	2 118,00

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

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	117 570,00	157 949,00
koszty odsetek	7 911,00	6 191,00
koszty bieżącego zatrudnienia	24 103,00	29 588,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	37 433,00	-76 158,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	14 749,00	-32 665,00
- zmian założeń demograficznych	-8 181,00	16 926,00
- zmian założeń finansowych	30 865,00	-60 419,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	187 017,00	117 570,00

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
wartość zatrudnienia	24 103,00	29 588,00
koszty odsetek	7 911,00	6 191,00
inne korekty	37 433,00	-76 158,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	69 447,00	-40 379,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	30 316,00	-39 750,00
- kosztów ogólnego zarządu	39 131,00	-629,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry:

- stopa dyskonta w 2024 i dalej w każdym roku 5,07%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2024 roku i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie:
 - 2024r. – 7,0%
 - 2025r. – 3,0%
 - 2026r. – 3,0%
 - 2027r. – 3,0%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco:

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	razem
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2023	170 393,00	16 624,00	187 017,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2024	208 901,00	18 454,00	227 355,00
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	15 294,00	2 825,00	18 119,00
część długoterminowa	193 607,00	15 629,00	209 236,00

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31 grudnia 2024 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.

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 31.12.2023 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyjściowe kwoty rezerw	170 393,00	16 624,00	577 009,00	764 026,00
Współczynnik rotacji -1,0%	179 521,00	17 316,00	577 009,00	773 846,00
Współczynnik rotacji +1,0%	162 100,00	15 983,00	577 009,00	755 092,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	182 538,00	17 158,00	577 009,00	776 705,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	159 264,00	16 123,00	577 009,00	752 396,00
wzrosty podstaw	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	169 236,00	16 527,00	577 009,00	762 772,00

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	172 678,00	16 755,00	577 009,00	766 442,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	151 101,00	15 781,00	577 009,00	743 891,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	193 932,00	17 594,00	577 009,00	788 535,00

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31.12.2022 r.:

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

Ostatnia wycena niezależnego aktuarusza została sporządzona na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Pozostałe rezerwy

Opis	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	6 435 222,03	5 673 604,03
Świadczenia pracownicze	6 339 082,03	5 587 361,13
Koszty pozostałe	96 140,00	86 242,90
a) Zwiększenia	4 064 503,86	5 509 401,11
Świadczenia pracownicze	3 792 820,37	5 417 761,11
Koszty pozostałe	271 683,49	91 640,00
b) Wykorzystanie	5 753 194,11	4 747 783,11
Świadczenia pracownicze	5 661 554,11	4 666 040,21
Koszty pozostałe	91 640,00	81 742,90
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	4 746 531,78	6 435 222,03
Świadczenia pracownicze	4 470 348,29	6 339 082,03
Koszty pozostałe	276 183,49	96 140,00

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 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Z tytułu dostaw i usług	972 068,55	795 495,71
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	804 966,62	2 546 287,72
Z tytułu wynagrodzeń	5 659,36	5 659,36
Pozostałe zobowiązania	563 564,00	702 505,72
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 346 258,53	4 049 948,51
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 346 258,53	4 049 948,51

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	664 896,27	488 381,63
zobowiązania przeterminowane	307 172,28	307 114,08
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	972 068,55	795 495,71

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
a) do 1 miesiąca	300 736,07	279 882,07
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	6 436,21	27 232,01
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	307 172,28	307 114,08

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania w PLN	2 346 258,53	4 049 948,51
RAZEM	2 346 258,53	4 049 948,51

Zobowiązania w walutach obcych nie występują.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 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:

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Aktywo za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	59 553,00	-59 553,00	0,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 226 764,00	-341 865,00	884 899,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	308 195,00	-308 195,00	0,00
Dyskonto należności	0,00	47 154,00	47 154,00
Odpis na pozostałe aktywa	234 784,00	-202 434,00	32 350,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	1 177 237,00	-1 177 237,00	0,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	339,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	165 027,00	399 330,00	564 357,00
Strata podatkowa	1 058 196,00	-1 004 098,00	54 098,00
Pozostałe tytuły	45 664,00	6 811,00	52 475,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	2 663 005,00	114 558,00	2 777 563,00
Ogółem	7 127 269,00	-2 525 190,00	4 602 079,00

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
Ogółem	9 198 860,00	-4 734 596,00	0,00	0,00	4 464 264,00

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Rezerwa za okres 01.01.2023– 31.12.2023 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasing)	2 663 005,00	-303 781,00	2 359 224,00
Dyskonto zobowiązań	58 726,00	-58 725,00	1,00
Odsetki nieotrzymane	731 409,00	-730 062,00	1 347,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 105 651,00	-2 105 651,00	0,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	1 410 095,00	-1 410 095,00	0,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	272 189,00	590 080,00	862 269,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	372,00	-372,00	0,00
Ogółem	7 241 447,00	-4 018 606,00	3 222 841,00

Rezerwa za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	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 leasingu)	-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
Ogółem	9 517 194,00	-5 216 409,00	0,00	0,00	4 300 785,00

Ze względu na zmianę do MSR12 „Podatek dochodowy” i obowiązku odrębnego ujmowania odroczonego podatku dochodowego w zakresie aktywa i zobowiązania powstałego w ramach pojedynczej transakcji dokonano zmiany prezentacyjnej na dzień 1 stycznia 2023 roku.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 roku po stronie aktywów wynosi 1 379 238,00 zł., a na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 163 479,00 zł.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY za okres 01-01-2023 do 31-12-2023

	2023-01-01
	2023-12-31
Zysk / (strata) brutto	25 557 284,89
korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	-32 450 828,23
korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	-491 855,84
Podstawa opodatkowania	-7 385 399,00
Podatek wyliczony według stawek krajowych (19%)	0,00
Korekta podatku o udział % w PGK DEV	0,00
Podatek dochodowy bieżący	0,00
Podatek dochodowy odroczony	-1 215 759,00
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	-1 215 759,00
Obciążenie / (uznanie) wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego po korektach	-1 215 759,00
Efektywna stawka podatkowa	-4,76%

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,

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

- 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.

W dniu 15 listopada 2023 roku została zawarta umowa o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa Unidevelopment. Umowa została zawarta na okres trzech lat podatkowych tj. na lata 2024-2026, pomiędzy:

- Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213483781,
- UNI 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213848047,
- UNI 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242922237,
- 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,
- 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,
- Sokratesa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 9721266394,
- 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,
- UNI 23 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989750,
- UNI 15 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989135,
- UNI 16 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989520,
- UNI 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989508,
- UNI 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989721,
- UNI 19 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989402,
- UNI 20 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989715,
- UNI 21 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989632,
- UNI 22 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989477,
- Szczęśliwicka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213667529.

6.17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Nie występują.

6.18. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	93 177,35	92 770,69
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	93 177,35	92 770,69

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

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	18 909 796,29	21 347 269,04
Sprzedaż deweloperska	13 470 980,82	16 893 475,92
Sprzedaż usług pozostałych	5 438 815,47	4 453 793,12
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	18 909 796,29	21 347 269,04

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Sprzedaż towarów - kraj	1 039 468,06	1 018 000,00
Działalność deweloperska	1 039 468,06	1 018 000,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 039 468,06	1 018 000,00

6.21. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Amortyzacja	2 411 569,46	2 072 081,39
Zużycie materiałów i energii	491 403,33	508 034,96
Usługi obce	5 548 425,37	7 911 223,56
Podatki i opłaty	345 769,96	265 864,88
Wynagrodzenia	15 061 732,50	13 730 509,86
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 297 739,59	2 032 469,04
Pozostałe koszty rodzajowe	3 882 914,50	3 464 975,35
Razem koszty wg rodzaju	30 039 554,71	29 985 159,04
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-3 447 399,55	-1 334 468,71
Koszty sprzedaży	-482 189,98	-440 258,05
Koszty ogólnego zarządu	-8 535 657,19	-8 617 067,84
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	17 574 307,99	19 593 364,44

Koszt sprzedanych towarów w roku 2023 wynosi 1 040 360,00 zł.

6.22. POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE, OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	137 029,90	73 522,21
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	312 108,00	0,00
Kary i odszkodowania	42 751,91	41 863,12
Inne	76 912,15	73 111,41
Pozostałe przychody operacyjne	568 801,96	188 496,74

6.23. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE, OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Odsetki:	22 541 950,43	18 878 306,58
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	22 541 950,43	18 878 306,58
odsetki od udzielonych pożyczek	19 242 083,89	20 667 844,98
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	3 309 655,01	-1 857 546,50
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	-248 181,54	0,00
odsetki bankowe	238 393,07	68 008,10
Inne przychody finansowe razem	33 830 847,15	29 369 543,62
Przychody finansowe	56 372 797,58	48 247 850,20

Inne przychody finansowe	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Pozostałe, w tym:	33 830 847,15	29 369 543,62
provizje z tytułu operacji finansowych	242 407,48	156 352,26
dywidendy	33 563 439,67	29 213 191,36
pozostałe	25 000,00	0,00
Inne przychody finansowe razem	33 830 847,15	29 369 543,62

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Z tytułu odsetek, w tym:	21 915 311,33	15 541 382,77
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	18 583 270,88	15 468 302,60
odsetki od leasingu	1 283 547,99	881 228,80
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	2 033 161,02	-816 058,82
pozostałe	14 924,78	7 594,01
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	406,66	316,18
Inne koszty finansowe razem	1 213 273,43	554 922,89
Koszty finansowe	23 128 584,76	16 096 305,66

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Inne koszty finansowe	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Ujemne różnice kursowe	4 857,08	1 071,60
Pozostałe, w tym:	1 208 416,35	553 851,29
z tytułu prowizji	615 969,97	524 481,29
gwarancje bankowe	78 740,00	29 370,00
pozostałe	513 706,38	0,00
Inne koszty finansowe razem	1 213 273,43	554 922,89

Oczekiwane straty kredytowe	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności z tytułu dostaw i usług	-825,36	825,36
Pożyczki udzielone	16 171,00	83 388,00
Oczekiwane straty kredytowe	15 345,64	84 213,36

6.24. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozładniających za rok 2023 rok:

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2023	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2023-31.12.2023	66 750 000
Ilość akcji zwykłych rozładniających	
Ilość akcji ogółem	66 750 000
Zysk netto	26 773 043,89
Zysk na akcję	0,40
Średnia ważona ilość akcji ogółem	66 750 000

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

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2022	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2022-31.12.2022	66 750 000
Ilość akcji zwykłych rozładniających	
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

6.25. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki trwałe:	201 505,53	1 452 232,54
budynki i budowle, obiekty inżynierii lądowej	0,00	711 508,67
urządzenia techniczne i maszyny	92 713,37	55 219,58
inne środki trwałe	7 000,00	12 378,01
środki trwałe w budowie	101 792,16	673 126,28
Wartości niematerialne	286 688,84	0,00
RAZEM	488 194,37	1 452 232,54

6.26. DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANE

W 2023 i 2022 roku działalność zaniechana nie występuje.

6.27. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Amortyzacja:	2 411 569,46	2 072 081,39
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	2 411 569,46	2 072 081,39
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	1 071,60
różnice kursowe zrealizowane dotyczące spłaty finansowych zobowiązań walutowych	0,00	1 071,60
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-30 202 927,87	-34 018 072,83
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-23 084 513,60	-16 818 326,00
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-238 393,07	-68 008,10
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	3 842 429,71	-3 849 518,98
Prowizje naliczone	-267 407,48	-156 352,26
dywidendy otrzymane	-33 563 439,67	-29 213 191,36
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji, faktoringu - ogółem	18 583 270,88	15 468 302,60
odsetki od leasingu zapłacone	1 283 547,99	881 228,80
provizje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	697 709,97	524 481,29
provizje naliczone - koszty emisja obligacji	510 706,38	29 370,00
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	755 570,32	-816 058,82
wycena obligacji własnych	1 277 590,70	0,00
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 376 406,24	1 867 412,29
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-157 058,47	-152 455,18
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	74 136,24	78 932,97
aktualizacja wartości aktywów trwałych - odpis PKO	0,00	83 388,00
wycena pożyczek, weksli	-3 309 655,01	1 857 546,50
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	16 171,00	0,00

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu rezerw	-1 619 243,25	721 239,00
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	-1 619 243,25	721 239,00
Zmiana stanu zapasów	-675 920,52	309 320,06
bilansowa zmiana stanu zapasów	-675 920,52	309 320,06
Zmiana stanu należności	-5 031 505,42	-6 715 560,60
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-18 302 782,73	-6 523 947,39
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-426 181,90	0,00
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	15 029 221,55	-47 260,33
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-1 331 353,75	-145 476,97
stan należności z tytułu nieotrzymania dywidendy	0,00	1 124,09
inne korekty	-408,59	0,00
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-2 094 502,64	2 140 080,15
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-1 703 283,32	2 102 703,80
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	0,00	-3 571,98
inne korekty	-391 219,32	81 424,74
stan zobowiązań z tytułu niewypłaconej dywidendy	0,00	-40 476,41
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	5 868 011,00	-763 032,00

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2023 roku:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki pieniężne w banku i kasie	10 320 259,34	1 310 175,90
w tym:		
RAZEM	10 320 259,34	1 310 175,90

Saldo środków pieniężnych na rachunkach VAT Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 66 277,69 zł.

6.28. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W 2023 roku UNIDEVELOPMENT S.A. nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

6.29 WPROWADZONE KOREKTY W SPRAWOZDANIU

Spółka dokonała korekty błędu w sprawozdaniu 2022 roku, która dotyczyła zmiany procentowego udziału podatku Spółki w łącznej wartości podatku PGK Unidevelopment oraz rozliczenia straty podatkowej za 2021 rok. Zmiany zaprezentowano w nocie 1.5.

6.30. INWESTYCJE W INNYCH JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

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”).

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Stan na początek okresu	0,00	7 251 000,00
a) Zwiększenia	0,00	0,00
b) Zmniejszenia	0,00	7 251 000,00
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne	0,00	0,00
-Ursa Park Smart City sp. z o.o. SK	0,00	1 000,00
-Ursa Skay Smart City sp. z o.o. SK	0,00	7 251 000,00
Zwrócone wkłady	0,00	0,00
-Ursa Park Smart City sp. z o.o. SK	0,00	0,00
-Smart City sp. z o.o. SK	0,00	0,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00

6.31. INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALĘŻNE

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Stan na początek okresu	159 077 832,71	159 075 832,71
- udziały	119 779 980,11	119 779 980,11
- inne	39 297 852,60	39 295 852,60
a) Zwiększenia	10 070 000,00	7 251 000,00
- udziały	70 000,00	0,00
- inne	10 000 000,00	7 251 000,00
b) Zmniejszenia	25 000,00	7 249 000,00
- inne	0,00	7 249 000,00
- udziały	25 000,00	0,00
Stan na koniec okresu	169 122 832,71	159 077 832,71
udziały	119 824 980,11	119 779 980,11
inne	49 297 852,60	39 297 852,60

W dniu 9 listopada 2023 roku została zarejestrowana spółka UNI 15 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 13 listopada 2023 roku została zarejestrowana spółka UNI 16 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 13 listopada 2023 roku została zarejestrowana spółka UNI 17 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 14 listopada 2023 roku została zarejestrowana spółka UNI 18 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 13 listopada 2023 roku została zarejestrowana spółka UNI 19 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 14 listopada 2023 roku została zarejestrowana spółka UNI 20 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

W dniu 14 listopada 2023 roku została zarejestrowana spółka UNI 21 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 13 listopada 2023 roku została zarejestrowana spółka UNI 22 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 14 listopada 2023 roku została zarejestrowana spółka UNI 23 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 2 stycznia 2023 roku spółka SZCZĘŚLIWICKA Spółka z o.o. przejęła pięć spółek z Grupy UNIDEVELOPMENT, w tym:

OSIEDLE MARYWILSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

OSIEDLE IDEA SPÓŁKA z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

"MICKIEWICZA IDEA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie

ZIELONY SOŁACZ TARASY MP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu

MONDAY KOSMONAUTÓW MP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu

Połączenie Spółek zostało przeprowadzone w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r., poz. 94, nr 1037 ze zm.; dalej: KSH), tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą. W efekcie połączenia spółki przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostały przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę przejmującą, tj. SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o.

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2023

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	36 533 010,00	92,93%	91,12%
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%

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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%
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	49 293 352,60	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%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	08-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	13-11-2023	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.

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%

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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. z o.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 2023 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 31.12.2023

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	34 256 965,79	8 217 227,02	169 122 832,71	225 625 278,41	152 322 692,12
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanyimi	34 256 965,79	8 217 227,02	169 122 832,71	225 625 278,41	152 322 692,12

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
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanyimi	14 909 598,14	613 001,90	159 077 832,71	190 146 626,00	165 853 718,37

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Stan na dzień 31.12.2023

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	18 939 492,28	2 058 269,17	54 185 128,44	15 210 501,79
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	18 939 492,28	2 058 269,17	54 185 128,44	15 210 501,79

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
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	21 264 384,16	1 512 843,52	46 170 842,02	13 105 330,25

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 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 31 grudnia 2023 Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

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

Na dzień 31 grudnia 2023 skład Rady Nadzorczej jest następujący:

Dariusz Jacek Blocher	– Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bożenna Lachocka	– Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Beata Maria Skowrońska	– Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Jan Mikołuszko	– 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 2022 wyłacona w 2023	Razem
Razem:	2 156 480,00	3 012 781,36	5 169 261,36

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	178 366,54

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2022 wyłacona w 2023	Razem
Razem	533 924,71	547 778,43	1 081 703,14

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 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 2023 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych. .

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 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
AKTYWA WARUNKOWE	100 500 000,00	0,00
Od jednostek powiązanych	100 500 000,00	0,00
Otrzymane gwarancje*	100 500 000,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	49 284 585,42	52 723 653,88
Na rzecz jednostek powiązanych	49 284 585,42	22 972 869,00
Udzielone gwarancje*	27 557 880,00	22 972 869,00
Udzielone poręczenia	21 726 705,42	0,00
Na rzecz pozostałych jednostek	0,00	29 750 784,88
Udzielone gwarancje*	0,00	11 025 192,76
Udzielone poręczenia	0,00	18 725 592,12

Sprawy sporne

Na dzień 31 grudnia 2023 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

W spółce Unidevelopment nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

6.40. NIETYPOWE ZDARZENIA I GŁÓWNE CZYNNIKI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI

Wpływ konfliktów wojennych na polską gospodarkę i branżę nieruchomości

Najważniejsze czynniki ryzyka mające wpływ na polską gospodarkę wynikają z bardzo trudnej, nieprzewidywalnej sytuacji zewnętrznej czyli: trwającej wojny w Ukrainie toczącej się nieprzerwanie od 2022 oraz działań wojennych związanych z konfliktem izraelsko-palestyńskim, kryzysu energetycznego i odbudowy światowej gospodarki. Toczące się konflikty zbrojne miały wpływ na wzrost inflacji (w szczególności w odniesieniu do cen paliw, energii, surowców i żywności), niedobory pracowników budowlanych, ale również napływ do Polski uchodźców głównie z Ukrainy (kobiety i dzieci). Powyższe czynniki mają bezsprzeczny wpływ na zwiększenie popytu na rynku mieszkaniowym.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, agresja militarna Rosji na terytorium Ukrainy trwa nadal, podobnie jak wojna w Izraelu i trudne do przewidzenia są terminy ich zakończenia. Finalne konsekwencje obydwu konfliktów wojennych mogą wywrzeć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki, a na ten moment są one trudne do przewidzenia.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w celu dokonania oceny jej wpływu na dalszą działalność Spółki.

Ryzyko inflacji i stóp procentowych

Spowodowany pandemią, konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz w Izraelu wzrost cen materiałów i surowców oraz energii na rynku przyczynił się nie tylko do znaczącej inflacji, ale również do wysokiego poziomu głównych stóp procentowych. Powyższe ma przełożenie także na sektor nieruchomości poprzez: [1] wielkość akcji kredytowej na skutek zmian oprocentowania kredytów, a tym samym zdolność kredytową potencjalnych klientów indywidualnych, [2] wzrost kosztów budowy oraz spowodowane nim ewentualne opóźnienia lub całkowite wstrzymanie rozpoczęcia nowych projektów.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i jest przygotowany w razie potrzeby do podjęcia działań mających na celu jak największe ograniczenie wpływu inflacji i stóp procentowych na działalność Spółki.

6.41. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

stan na dzień 31.12.2023

stan na dzień 31.12.2022

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Pracownicy umysłowi	66	64
RAZEM	66	64

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 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.

W dniu 20 grudnia 2023 roku został podpisany aneks nr 1 zwiększający wartość umowy o 9 160,00 zł.

Wynagrodzenie za wykonanie powyższych usług to 100 800,00 zł netto.

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. dnia 18 kwietnia 2024 roku.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 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

Ewa Przeździecka

Wiceprezes Zarządu

Mariusz Przystupa

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Szczepański

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Anna Sikorska-Moroz

Warszawa, 18 kwietnia 2024 roku



Kontakt:

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

Telefon: 22 298 98 96

www.unidevelopment.pl