



# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**Za rok zakończony  
31 grudnia 2023**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej  
zatwierdzonymi przez UE

## Spis treści

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	8
1. Informacje ogólne.....	9
1.1. Informacje o Grupie i jej działalności.....	9
1.2. Założenie kontynuacji działalności.....	9
1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF.....	9
1.4. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych.....	11
2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	12
2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....	12
2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych.....	17
3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji.....	18
3.1. Zasady rachunkowości.....	18
3.2. Zasady konsolidacji.....	32
3.3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR.....	34
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	36
5. Instrumenty finansowe.....	39
6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	41
6.1. Środki trwałe.....	41
6.2. Wartości niematerialne.....	44
6.3. Nieruchomość inwestycyjna.....	46
6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	47
6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe.....	48
6.6. Zapasy.....	48
6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	49
6.8. Należności długoterminowe.....	49
6.9. Pożyczki udzielone.....	49
6.10. Kapitały.....	50
6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych.....	50
6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	50
6.13. Leasing.....	65
6.14. Rezerwy.....	65
6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	67
6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy.....	68
6.17. Zobowiązania kontraktowe.....	69
6.18. Kaucje zatrzymane dostawcom.....	70
6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	70
6.20. Przychody z umów z klientami.....	70
6.21. Koszty według rodzajów.....	71
6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	71
6.23. Przychody i koszty finansowe.....	72
6.24. Zysk (strata) jedną akcję.....	72

---

6.25. Działalność zaniechana .....	72
6.26. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	73
6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli.....	74
6.28. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności.....	75
6.29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	76
6.30. Zarząd i Rada Nadzorcza .....	78
6.31. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	78
6.32. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unidevelopment S.A.:.....	78
6.33. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej.....	79
6.34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej.....	80
6.35. Umowy zawarte między UNIDEVELOPMENT S.A. a osobami zarządzającymi na 31.12.2023.....	80
6.36. Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej.....	81
6.37. Zobowiązania i należności warunkowe .....	81
6.38. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy, oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów .....	81
6.39. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	81
6.40. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy .....	82
6.41. Struktura zatrudnienia.....	82
6.42. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	83
6.43. Korekta błędu .....	83
6.44. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	83

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 – po korekcie*	stan na dzień 31.12.2022
<b>AKTYWA</b>				
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>				
Środki trwałe razem	6.1	15 280 895,48	15 304 074,29	15 304 074,29
Wartości niematerialne	6.2	9 951 203,86	9 747 035,65	9 747 035,65
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	61 823 000,00	61 625 335,33	61 625 335,33
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.8	1 205 481,24	87 550,13	87 550,13
Pożyczki udzielone	6.9	0,00	79 231 122,13	79 231 122,13
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 751 818,46	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	41 148 883,00	30 410 413,00	29 854 450,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>133 161 282,04</b>	<b>196 405 530,53</b>	<b>195 849 567,53</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zapasy	6.6	399 743 057,83	434 777 970,16	437 725 433,41
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.4	34 912 172,28	44 503 411,73	44 503 411,73
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 896 779,00	9 688 745,76	8 086 344,76
Pożyczki udzielone	6.9	96 108 774,17	8 110 065,60	8 110 065,60
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	124 878 533,47	54 848 548,15	54 848 548,15
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>658 539 316,75</b>	<b>551 928 741,40</b>	<b>553 273 803,65</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>658 539 316,75</b>	<b>551 928 741,40</b>	<b>553 273 803,65</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>791 700 598,79</b>	<b>748 334 271,93</b>	<b>749 123 371,18</b>

\*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2022 roku zawarte są w pkt 6.43

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 – po korekcie*	stan na dzień 31.12.2022
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	6.10	6 675 000,00	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		52 800 000,00	52 800 000,00	52 800 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	28 611 031,45	28 611 031,45	28 611 031,45
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	180 865 039,98	150 908 040,05	150 621 385,64
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>268 951 071,43</b>	<b>238 994 071,50</b>	<b>238 707 417,09</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		63 964 551,05	70 410 832,45	71 486 586,10
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>332 915 622,48</b>	<b>309 404 903,94</b>	<b>310 194 003,19</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.15	5 939 999,99	9 790 000,00	9 790 000,00
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	82 509 152,33	90 710 719,46	90 710 719,46
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	12 090 970,90	11 896 052,84	11 896 052,84
Rezerwy długoterminowe	6.14	5 714 489,00	1 547 452,00	1 547 452,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	3 118 434,87	2 792 574,16	2 792 574,16
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	29 435 680,00	18 003 401,00	18 003 401,00
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>138 808 727,09</b>	<b>134 740 199,46</b>	<b>134 740 199,46</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	31 498 291,73	36 767 776,81	36 767 776,81
Zobowiązania kontraktowe	6.17	157 646 450,05	181 052 090,16	181 052 090,16
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	4 876 543,24	6 730 836,42	6 730 836,42
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	72 813 789,66	4 722 559,11	4 722 559,11
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	16 784 873,56	19 084 902,71	19 084 902,71
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 839 285,00	5 724 450,00	5 724 450,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	34 517 015,98	50 106 553,32	50 106 553,32
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>319 976 249,22</b>	<b>304 189 168,53</b>	<b>304 189 168,53</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>319 976 249,22</b>	<b>304 189 168,53</b>	<b>304 189 168,53</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>458 784 976,31</b>	<b>438 929 367,99</b>	<b>438 929 367,99</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>791 700 598,79</b>	<b>748 334 271,93</b>	<b>749 123 371,18</b>

\*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2022 roku zawarte są w pkt 6.43

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2023	01.01.-31.12.2022 - po korekcie*	01.01-31.12.2022
Przychody z umów z klientami	6.20	315 818 222,81	333 042 152,09	333 042 152,09
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.21	233 538 067,37	235 953 509,27	233 006 046,02
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>82 280 155,44</b>	<b>97 088 642,82</b>	<b>100 036 106,07</b>
Koszty sprzedaży	6.21	15 508 956,97	20 609 310,22	20 609 310,22
Koszty zarządu	6.21	9 733 097,28	9 699 578,75	9 699 578,75
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	1 872 690,17	4 287 689,91	4 287 689,91
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	5 005 933,94	6 483 181,27	6 483 181,27
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>53 904 857,42</b>	<b>64 584 262,49</b>	<b>67 531 725,74</b>
Przychody finansowe	6.23	9 023 919,84	8 337 242,00	8 337 242,00
Koszty finansowe	6.23	14 900 455,31	10 495 168,75	10 495 168,75
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	200 026,41	288 853,46	288 853,46
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.28	0,00	1 207 009,22	1 207 009,22
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>47 828 295,54</b>	<b>63 344 491,50</b>	<b>66 291 954,75</b>
Podatek dochodowy	6.16	9 317 577,00	9 355 748,00	11 514 112,00
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>38 510 718,54</b>	<b>53 988 743,50</b>	<b>54 777 842,75</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>38 510 718,54</b>	<b>53 988 743,50</b>	<b>54 777 842,75</b>
z tego przypadający:				
udziałom niesprawującym kontroli		8 553 718,61	21 452 924,74	22 528 678,39
akcjonariuszom jednostki dominującej		29 956 999,93	32 535 818,77	32 249 164,36

\*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2022 roku zawarte są w pkt 6.43

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2023	01.01.-31.12.2022 - po korekcie	01.01-31.12.2022
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>38 510 718,54</b>	<b>53 988 743,50</b>	<b>54 777 842,75</b>
Całkowite dochody ogółem	<b>38 510 718,54</b>	<b>53 988 743,50</b>	<b>54 777 842,75</b>
z tego przypadający:			
Udziałom niesprawującym kontroli	8 553 718,61	21 452 924,74	22 528 678,39
akcjonariuszom jednostki dominującej	29 956 999,93	32 535 818,77	32 249 164,36

\*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2022 roku zawarte są w pkt 6.43

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>28 611 031,45</b>	<b>52 800 000,00</b>	<b>150 621 385,64</b>	<b>238 707 417,09</b>	<b>71 486 586,10</b>	<b>310 194 003,19</b>
Korekta danych lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	-124 850,59	-124 850,59	-1 160 102,66	-1 284 953,25
Zmiana polityki rachunkowości wymagana przez MSSF	0,00	0,00	0,00	411 505,00	411 505,00	84 349,00	495 854,00
<b>Kapitał na początek okresu po zmianach</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>28 611 031,45</b>	<b>52 800 000,00</b>	<b>150 908 040,05</b>	<b>238 994 071,50</b>	<b>70 410 832,44</b>	<b>309 404 903,94</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-15 000 000,00	-15 000 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	29 956 999,93	29 956 999,93	8 553 718,61	38 510 718,54
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29 956 999,93</b>	<b>29 956 999,93</b>	<b>8 553 718,61</b>	<b>38 510 718,54</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29 956 999,93</b>	<b>29 956 999,93</b>	<b>-6 446 281,39</b>	<b>23 510 718,54</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>28 611 031,45</b>	<b>52 800 000,00</b>	<b>180 865 039,98</b>	<b>268 951 071,43</b>	<b>63 964 551,05</b>	<b>332 915 622,48</b>

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

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

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 – po korekcie	stan na dzień 31.12.2022
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Zysk (strata) brutto	47 828 295,54	63 344 491,50	66 291 954,75
<b>Korekty razem:</b>	<b>6 459 693,38</b>	<b>-17 792 201,54</b>	<b>-20 739 664,79</b>
Amortyzacja:	2 886 084,76	3 077 769,56	3 077 769,56
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	1 071,60	1 071,60
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 168 185,35	3 821 573,06	3 821 573,06
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 438 355,58	-3 322 775,14	-3 322 775,14
Zmiana stanu rezerw	-11 422 500,34	10 460 057,06	10 460 057,06
Zmiana stanu zapasów	34 155 236,23	9 267 402,20	6 319 938,95
Zmiana stanu należności	8 472 899,75	720 782,32	720 782,32
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-34 328 173,06	-42 024 614,64	-42 024 614,64
Inne korekty	89 605,11	206 532,44	206 532,44
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>54 287 988,92</b>	<b>45 552 289,96</b>	<b>45 552 289,96</b>
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-5 654 266,24	-27 542 782,00	-27 542 782,00
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>48 633 722,68</b>	<b>18 009 507,96</b>	<b>18 009 507,96</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-846 188,20	-1 340 575,87	-1 340 575,87
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	160 819,56	181 331,09	181 331,09
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-1 158 777,72	-48 849 424,45	-48 849 424,45
Odsetki otrzymane	8 791 416,32	5 498 756,01	5 498 756,01
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-8 553 023,25	-17 760 411,65	-17 760 411,65
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	0,00	23 868 574,14	23 868 574,14
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-1 605 753,29</b>	<b>-38 401 750,73</b>	<b>-38 401 750,73</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	229 913 313,49	54 098 245,92	54 098 245,92
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-170 799 500,77	-83 391 922,15	-83 391 922,15
Nabycie akcji (udziałów) własnych/zwrot wkładów	0,00	-14 938 248,25	-14 938 248,25
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 679 736,87	-2 273 895,56	-2 273 895,56
Zapłacone odsetki	-14 077 214,74	-9 726 378,12	-9 726 378,12
Wypłacone dywidendy	-15 603 026,72	-22 059 149,66	-22 059 149,66
Inne wpływy(wypływy) środków pieniężnych	-3 751 818,46	0,00	0,00
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>23 002 015,93</b>	<b>-78 291 347,82</b>	<b>-78 291 347,82</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>70 029 985,32</b>	<b>-98 683 590,59</b>	<b>-98 683 590,59</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>70 029 985,32</b>	<b>-98 683 590,59</b>	<b>-98 683 590,59</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>54 848 548,15</b>	<b>153 532 138,74</b>	<b>153 532 138,74</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>124 878 533,47</b>	<b>54 848 548,15</b>	<b>54 848 548,15</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	55 378 947,27	17 647 929,07	17 647 929,07

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

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



# 1. Informacje ogólne

## 1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIDEVELOPMENT powstała w roku 2011.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodziły następujące podmioty: Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o., MP Sp. z o.o., Unigo Sp. z o.o., Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Bukowska 18 Sp. z o.o., URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp.j., Coopera IDEA Sp. z o.o., Asset IDEA Sp. z o.o., UNI1 Sp. z o.o., 1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k., Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k., UNI2 Sp.zo.o., UNI3 Sp.zo.o., UNI4 Sp.zo.o., UNI5 Sp.zo.o., UNI6 Sp.zo.o., UNI7 Sp.zo.o., UNI8 Sp.zo.o., UNI9 Sp.zo.o., UNI10 Sp.zo.o., UNI11 Sp.zo.o., UNI12 Sp.zo.o., UNI13 Sp.zo.o., UNI15 Sp.zo.o., UNI16 Sp.zo.o., UNI17 Sp.zo.o., UNI18 Sp.zo.o., UNI19 Sp.zo.o., UNI20 Sp.zo.o., UNI21 Sp.zo.o., UNI22 Sp.zo.o., UNI23 Sp.zo.o..

Schemat Składu Grupy UNIDEVELOPMENT zamieszczono w pkt. 2.1.

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

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

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska.

### Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Zarówno UNIDEVELOPMENT S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządziły jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej z wyłączeniem danych porównawczych spółek zawiązanych/przejętych w 2023 roku.

## 1.2. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIDEVELOPMENT w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

## 1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

### ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

**Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), które zastosowano po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy rozpoczynające się 1 stycznia 2023 lub później:**

- **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 przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE:**

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

- **Zmiany 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 wymiennalna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymiennalności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymiennalności waluty (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie).

---

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej, zgodnie z zaprezentowanymi w dalszej części sprawozdania Zasadami rachunkowości. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

## **1.4. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych**

Zgodnie z wprowadzoną zmianą do MSR 12 „Podatek dochodowy” Grupa wprowadziła zmianę w sposobie ujmowania aktywa i rezerwy na podatek odroczony od aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania. Wprowadzona zmiana została ujęta retrospektywnie.

## 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

W skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodzi:

1. **Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 18 grudnia 2015 roku. Unidevelopment SA posiada 100% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną.
2. **Nowa Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nastąpił 9 września 2011 roku. W 2012 roku Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział w zyskach do 48,99%. Dnia 18 grudnia 2015 roku Unidevelopment SA zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%, 2% udziału ma Idea Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908454, REGON: 142567076, NIP: 5213578406. Spółka konsolidowana metodą pełną.
3. **MP Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęta Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 30. Października 2012 roku pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. **Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. W dniu 8 lipca 2022 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. **Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku. pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. W dniu 8 października 2021 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. **Szczęśliwicka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 3 marca 2014 roku pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Obecnie udziały w spółce posiadają: Unidevelopment SA 92,93%, Hevelia Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 3,31%, Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 2,82%, Monday Development sp. z o.o. 0,86%, MP sp. z o.o. 0,08%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. **Monday Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000848409, REGON 301054767, NIP 7811832838. Na dzień 31 grudnia 2022 roku jedynym udziałowcem Spółki jest Unidevelopment SA. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development Sp. z o.o. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. **Sokratesa Sp. z o.o.** (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 7 września 2016 roku pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. **Bukowska 18 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie Spółki Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k. ze spółki komandytowej w spółkę z o.o. Dane Spółki przekształconej: Bukowska 18 Sp. z o.o. KRS: 0000908804, REGON: 367998178, NIP: 9721277340. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem: 0000352523, REGON 142370014, NIP 5252476443. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. **Fama Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22 lutego 2018 roku nastąpił zakup przez Unidevelopment SA 50 udziałów. Unidevelopment SA posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000699449, REGON 368514780, NIP 6692540559. W 2020 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki z Wiepofama Development sp. z o.o. na Fama Development sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.

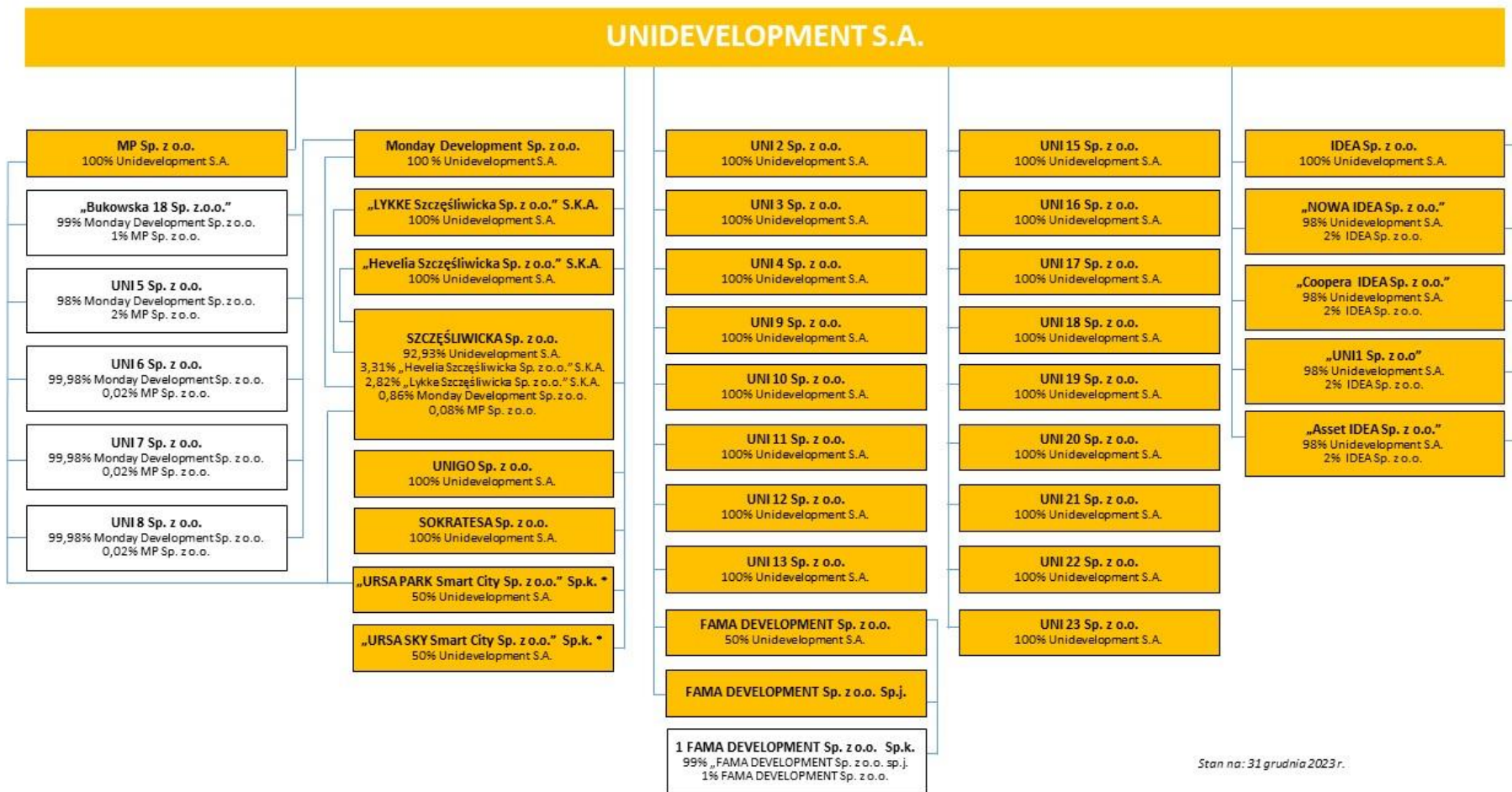
13. **Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.** z siedzibą w Poznaniu. Unidevelopment SA przystąpił do Spółki w dniu 22 lutego 2018 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku współnikami w spółce są Unidevelopment SA 49,95 % i Fama Development Sp. z o.o. 0,1%. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000700179, REGON 368545131, NIP 6692540677. W dniu 19 listopada 2021 roku Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy KRS zarejestrował przekształcenie spółki "Fama Development Sp. z o.o." Spółka komandytowa w Spółkę pod firmą Fama Development Sp. z o.o. spółka jawna (KRS: 0000932842, REGON: 368545131, NIP: 6692540677). Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. **Coopera IDEA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 3 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000738151. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908591, REGON: 380657725, NIP: 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **Asset IDEA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 10 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000739776. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000907612, REGON: 380725639, NIP: 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **UNII Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 29 listopada 2018 roku pod numerem KRS 0000759909. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki UNI I IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: UNI I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000904419, REGON: 381908750, NIP: 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. **1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu zarejestrowana w dniu 21 września 2020 roku w KRS. NIP: 7812012988, KRS: 0000860960, REGON: 387069658. Udziały w spółce posiada: 99% Fama Development sp. z o.o. sp. k. (komandytariusz) oraz 1% Fama Development sp. z o.o. (komplementariusz). Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. **Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.K** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000846053, REGON 386295418, NIP 5213899116. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. **UNI2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000910953, REGON 38947680100000, NIP 5242922237. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. **UNI3 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888651, REGON 38842810200000, NIP 5242915208. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. **UNI4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 3 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000886543, REGON 38834703600000, NIP 5242914605. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. **UNI5 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 2% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 15 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888712, REGON 38840855900000, NIP 9721315460. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. **UNI6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000890939, REGON 38847619900000, NIP 9721315715. Spółka konsolidowana metodą pełną.
24. **UNI7 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 18 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000889874, REGON 38843747200000, NIP 9721315589. Spółka konsolidowana metodą pełną.
25. **UNI8 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000909626, REGON 38951581400000, NIP 9721318895. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. **UNI9 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912510, REGON 38951531700000, NIP 5242922444. Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. **UNI10 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 10 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905262, REGON 38917056800000, NIP 5242920451. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. **UNI11 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 1 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000903948, REGON 38912487000000, NIP 5242920037. Spółka konsolidowana metodą pełną.

29. **UNI12 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 11 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905818, REGON 38919128600000, NIP 5242920505. Spółka konsolidowana metodą pełną.
30. **UNI13 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912543, REGON 38951530000000, NIP 5242922450. Spółka konsolidowana metodą pełną.
31. **UNI15 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 9 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068667, REGON 52690860800000, NIP 5242989135. Spółka konsolidowana metodą pełną.
32. **UNI16 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069046, REGON 52693674000000, NIP 5242989520. Spółka konsolidowana metodą pełną.
33. **UNI17 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068934, REGON 52693464600000, NIP 5242989508. Spółka konsolidowana metodą pełną.
34. **UNI18 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069238, REGON 52694888400000, NIP 5242989721. Spółka konsolidowana metodą pełną.
35. **UNI19 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068920, REGON 52693021700000, NIP 5242989402. Spółka konsolidowana metodą pełną.
36. **UNI20 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069243, REGON 52694887800000, NIP 5242989715. Spółka konsolidowana metodą pełną.
37. **UNI21 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069080, REGON 52694097700000, NIP 5242989632. Spółka konsolidowana metodą pełną.
38. **UNI22 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068974, REGON 52693373000000, NIP 5242989477. Spółka konsolidowana metodą pełną.
39. **UNI23 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069348, REGON 52695018300000, NIP 5242989750. Spółka konsolidowana metodą pełną.



**GRUPA UNIDEVELOPMENT**

Skonsolidowane 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: 31 grudnia 2023 r.

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

## GRUPA UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane 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 jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego o kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.08.2011	100%	100%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100%	100%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100%*)**)	100%***)
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2012	100%	100%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	04.02.2014	100%	100%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	05.01.2016	100%	100%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.07.2016	100%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	100%**)*)	100%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.08.2017	50%**)*)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.09.2020	50%**)*)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%**)*)	50%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%****)	50%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	50%****)	50%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.07.2018	100%**)*)	100%***)
Assef IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.07.2018	100%**)*)	100%***)
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.11.2018	100%**)*)	100%***)
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.03.2021	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	25.02.2021	100%	100%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	100%	100%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	100%	100%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	08.11.2023	100%	100%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.11.2023	100%	100%

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

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



---

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

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

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

## 3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

### 3.1. Zasady rachunkowości

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

#### ŚRODKI TRWAŁE

Środki trwałe obejmują pozycję własne: *Środki trwałe* i *Środki trwałe w budowie* oraz *Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*.

Środki trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu środki trwałe, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

- 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 środków 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, Grupa stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia.

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

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości środków trwałych, dokonywany jest test na utratę 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 Grupa ocenia 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.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15.

## WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności, tj. co do zasady przez 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od momentu zmiany szacunku.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości.

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.

Wartość firmy nie jest amortyzowana i podlega 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. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

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

Prace badawcze obejmują nowatorskie i zaplanowane poszukiwanie rozwiązań podjęte z zamiarem zdobycia i przyswojenia nowej wiedzy naukowej i technicznej. Na etapie prac badawczych Grupa nie jest jeszcze w stanie udowodnić istnienia takiego składnika wartości niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Prace rozwojowe stanowią praktyczne zastosowanie odkryć badawczych lub też osiągnięć innej wiedzy w planowaniu lub projektowaniu produkcji nowych lub znacznie udoskonalonych materiałów, urządzeń, produktów, procesów technologicznych, systemów lub usług, mające miejsce przed rozpoczęciem produkcji seryjnej lub zastosowaniem. Na etapie prac rozwojowych Grupa jest w stanie zidentyfikować taki składnik aktywów niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

W przypadku trudności z wydzieleniem prac badawczych i prac rozwojowych w realizowanym projekcie, Grupa traktuje całość prac jako prace badawcze.

Prace badawcze nie prowadzą do powstania składnika majątkowego, w związku z tym koszty takich prac są ujmowane w kosztach okresu w momencie ich poniesienia, podobnie jak koszty prac rozwojowych, które nie spełniają kryteriów kapitalizacji.

## NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Grupa zalicza również do nieruchomości inwestycyjnych grunty stanowiące tzw. 'bank ziemi' czyli grunty, dla których sposób użytkowania nie został określony.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Hierarchia ustalania wartości godziwej oparta jest na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych.

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości, które spełniają powyższe kryteria, ale pozostają w trakcie budowy lub dostosowania.

Reklasyfikację poszczególnych nieruchomości do/z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania potwierdzona przez:

- rozpoczęcie użytkowania nieruchomości przez właściciela – w przypadku przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych;
- rozpoczęcie dostosowywania nieruchomości do sprzedaży – w przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych do zapasów;
- zakończenie użytkowania nieruchomości przez właściciela – w przypadku przeniesienia z rzeczowych aktywów trwałych, do nieruchomości inwestycyjnych;
- oddanie stronie trzeciej w użytkowanie na podstawie umowy leasingu operacyjnego – w przypadku przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych, wykazywanych w wartości godziwej, do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów, koszt, który zostanie przyjęty dla celów ich ujęcia zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w częściach Rzeczowe aktywa trwałe oraz Zapasy, jest równy wartości godziwej ustalonej na dzień zmiany sposobu użytkowania danej nieruchomości. Wpływ wyceny na dzień reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów ujmuje się jak zyski/straty z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych tj. w pozycji *Pozostałe przychody/koszty operacyjne*.

W sytuacji, kiedy następuje przeniesienie aktywa wycenianego wg zasad opisanych w części Środki trwałe, do nieruchomości inwestycyjnych należy taką nieruchomość wycenić do wartości godziwej. Różnicę powodującą zmniejszenie dotychczasowej wartości nieruchomości ujmuje się w *Pozostałych kosztach operacyjnych*. Z kolei nadwyżkę wyceny ponad wartość bilansową nieruchomości na dzień zmiany sposobu użytkowania ujmuje się w *Pozostałych przychodach operacyjnych* do wysokości w jakiej stanowi ona odwrócenie wcześniej ujętego odpisu z tytułu utraty wartości rzeczowego aktywa trwałego. Pozostałą nadwyżkę ujmuje się pozostałych całkowitych dochodach oraz jako zwiększenie kapitału z przeszacowania wykazanego w ramach kapitału własnego.

Jeżeli nieruchomość ujmowana uprzednio w zapasach staje się nieruchomością inwestycyjną, wykazywaną w wartości godziwej, różnicę pomiędzy ustaloną na dzień przeniesienia wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w wyniku w pozycji *Pozostałe przychody operacyjne* lub *Pozostałe koszty operacyjne*.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie, co do zasady wyceniane są do wartości godziwej. Jeżeli jednak nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej wówczas wyceny dokonuje się według kosztu aż do momentu, gdy ustalenie wartości godziwej staje się możliwe lub budowa została zakończona (którykolwiek moment następuje wcześniej).

W wycenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie pod uwagę bierze się m.in. następujące czynniki:

- stan przygotowania do realizacji/lub stopień realizacji inwestycji;
- przewidywane koszty przygotowania i realizacji inwestycji;
- przewidywane przychody z powierzchni do wynajęcia;
- inne istotne czynniki dla danej inwestycji.

Grupa zaprzestaje ujmowania w bilansie nieruchomości inwestycyjnej w momencie jej zbycia lub w przypadku trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się, że w przyszłości zostaną osiągnięte jakiegokolwiek korzyści ekonomiczne.

Zyski lub straty powstałe w wyniku wycofania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnych ustalone jako różnica pomiędzy przychodami netto a wartością bilansową danego składnika ujmuje się w wyniku okresu, w którym zbycie lub wycofanie z użytkowania miało miejsce odpowiednio w pozycji *Pozostałe przychody/koszty operacyjne*.

## LEASING

### Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej zawartej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing.

W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów (uwaga: składnik aktywów nie jest zidentyfikowany, jeżeli dostawca ma znaczące prawo do zastąpienia składnika aktywów),
- czy Grupa ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych,
- czy Grupa ustala w jaki sposób i dla jakich celów używany jest składnik aktywów

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, Grupa 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 bezpośrednie leasingobiorcy związane z daną umową,
- szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy.

Po początkowym ujęciu Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartość.

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

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a prawo wieczystego użytkowania gruntów na realizowanych projektach deweloperskich w *Zapaszach* i w nocie dotyczącej zapasów w linii *Prawo do użytkowania aktywów*.

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

Zobowiązania z tytułu leasingu PWUG gruntów deweloperskich prezentowane są w krótkoterminowych zobowiązaniach, co związane jest z tzw. cyklem operacyjnym sprzedaży zapasów (aktywa obrotowe). W momencie przekazania w formie aktów notarialnych sprzedaży wyrobów gotowych obowiązek zapłaty za wieczyste użytkowanie lub opłatę przekształceniową przechodzi na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. Do tego momentu to aktywo oraz zobowiązanie z tytułu leasingu PWUG gruntu deweloperskiego pozostaje w bilansie Grupy.

## ZAPASY

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych. Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

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

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.

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu w kosztach wytworzenia.

## KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

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

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

W przypadku działalności deweloperskiej, w ocenie Grupy powyższe warunki zostają łącznie spełnione w momencie rozpoczęcia prac na gruncie przeznaczonym na realizację inwestycji deweloperskiej (w tym także rozpoczęcia niezbędnych

prac technicznych i administracyjnych poprzedzających przystąpienie do fizycznej budowy, takich jak pozyskiwanie pozwoleń) oraz otrzymania finansowania.

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

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

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

## ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

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

## NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz innych 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. Pozycja ta obejmuje również „Rozliczenia międzyokresowe czynne”.

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

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

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 pozostałych należności stanowiących aktywa finansowe ujmuje się w wartości godziwej. W przypadku należności krótkoterminowych wartość godziwa równa jest kwocie nominalnej.

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne, 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.

## AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

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

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



## ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (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 odwrotnego, confirmingu – finansowanie dostaw, itp.) traktowane są jako zobowiązania handlowe.

Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, oraz inne zobowiązania o podobnym charakterze, oraz przychody przyszłych okresów.

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

W pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” prezentowane są też „Przychody przyszłych okresów” oraz „Rozliczenia międzyokresowe bierne”

## 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

W Sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym, kapitały własne prezentowane są w następujących odrębnych pozycjach: kapitał podstawowy, pozostałe kapitały rezerwowe, kapitał z sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej, zyski zatrzymane, kapitał przypadający udziałom nie sprawującym kontroli.

Kapitał podstawowy Grupy stanowi kapitał podstawowy Jednostki Dominującej ujmowany według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz Statutem Jednostki Dominującej.

Kapitał tworzony zgodnie z wymogami KSH nie podlega dystrybucji, ale może zostać przeznaczony na pokrycie strat jednostki. Kapitał podstawowy na moment początkowego ujęcia prezentowany jest w wartości nominalnej.

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
  - przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej
  - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne
  - wycenę aktuarialną programów świadczeń pracowniczych

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

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Udziały niesprawujące kontroli to kapitał ustalony zgodnie z zasadami przedstawionymi w części *Zasady konsolidacji*.

W sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych, skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Grupę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wysięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych.

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

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

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

## KREDYTY POŻYCZKI, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zobowiązania finansowe prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w następujących odrębnych pozycjach:

- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe,
- zobowiązania leasingowe,
- zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych.

Pozycja „Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe” obejmuje zobowiązania z tytułu:

- kredytów i pożyczek,
- obligacji,
- zakupu udziałów, akcji,
- rozrachunków z akcjonariuszami.

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

## REZERWY

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 - Grupa zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

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

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

### Rezerwa na naprawy z tytułu udzielonej rękoi developera

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

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – wartość rezerwy w złotych

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

W<sub>i</sub> – szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł).

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

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

### Rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego

Na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji Grupa szacuje wartość kosztów niezbędnych do poniesienia przed zakończeniem projektu deweloperskiego. Powyższe dotyczy w szczególności kosztów usług podwykonawców, które na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie zostały wykonane, a spółka jest zobowiązana do ich wykonania zgodnie z umową.

### Rezerwa na sprawy sporne

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

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

### Pozostałe rezerwy

Spółki Grupy tworzą też rezerwy na badanie sprawozdań finansowych, koszty pozostałe i inne.



## Księgowe ujęcie rezerw

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. Rozwiązanie rezerwy ustala się proporcjonalnie do udziału sprzedanych wyrobów gotowych w łącznych kosztach realizowanej inwestycji.

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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

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

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

## ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

### Rezerwy na odpłaty emerytalne i rentowe

Pracownicy spółek Grupy uprawnieni są do otrzymania odpłat emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Świadczenie to klasyfikowane jest jako program określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Rezerwy z powyższych tytułów szacowana jest przez aktuariusza 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.

### Pozostałe rezerwy pracownicze

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

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

- 1) rezerwa z tytułu premii i nagród dla pracowników;
- 2) rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- 3) rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Rezerwy na premie dla pracowników i Zarządu 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.

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.

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

#### PODATEK DOCHODOWY (WRAZ Z PODATKIEM ODROZCONYM)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy. W przypadku opodatkowanej działalności zagranicznej prowadzonej w ramach jednego podmiotu np.: oddział zagraniczny, przedstawicielstwo, na potrzeby kalkulacji podatku odroczonego stosowana jest uproszczona stawka podatkowa odpowiednia dla rezydencji podatkowej podmiotu.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Jeśli interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy, kierownictwo w pierwszej kolejności ocenia, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, przyjmuje się do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, uwzględnia się niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Grupa ocenia ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

#### SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi jednolitą działalność deweloperską, nie rozpoznaje segmentów działalności.

#### PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Spółki Grupy dokonują analizy czy działają jako zleceniobiorca czy agent.

## Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zatwierdziły ją i są zobowiązane do wypełnienia wynikających z niej obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie 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 Grupa otrzyma wynagrodzenie, do którego będzie uprawniona w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

## Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Grupa stosuje następujące kryteria przy wyodrębnianiu grup dóbr: wg kategorii klientów – publiczny i prywatny oraz wg kategorii ceny – ryczałt i kosztorys.

## Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – 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, opłaty paliwowej, akcyzy).

Przy ustalaniu ceny transakcji Grupa 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.

Co da zasady ceny są stałe, wynikają z zawartych umów i mogą podlegać zmianie na skutek uzgodnień z klientem. Elementem zmiennym są ewentualne kary.

Każdy kontrakt to jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia.

## Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

Zobowiązania do spełnienia świadczenia może być spełnione w miarę upływu czasu lub w określonym momencie. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. W działalności 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. W pozostałej działalności za moment spełnienia świadczenia uznaje się moment wystawienia faktury.

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

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

Generalnie Grupa rozpoznaje przeniesienie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu deweloperskiego na zlecenie inwestora.

W przypadku przenoszenia przez Grupę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Grupa określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy. W uzasadnionych charakterem umowy przypadkach Grupa może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy wówczas przychody ujmuje się do wysokości poniesionych kosztów, co do których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, przy czym koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

W sytuacji, kiedy wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu przekracza przychody zafakturowane powstają różnice ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje aktywa w pozycji *Aktywa kontraktowe*. Natomiast jeżeli wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu jest niższa niż przychody zafakturowane powstają różnice ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji *Zobowiązania kontraktowe*.

W sprawozdaniu z dochodów całkowitych Grupy wykazuje się następujące pozycje przychodów z = umów z klientami:

1. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług,
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów,

Do produktów i usług sprzedawanych przez Grupę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż deweloperską w tym usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji, sprzedaż związaną z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów. Jednocześnie jako zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług ujmuje się naliczone przez odbiorców usług Grupie w trakcie realizacji projektu kary i odszkodowania.

W przychodach ze sprzedaży ujmuje się też zrealizowane różnice kursowe dotyczące transakcji z odbiorcami oraz wynik realizacji instrumentów pochodnych, jeżeli pozycja zabezpieczana miała wpływ na przychody ze sprzedaży, a także dyskonto należności z tytułu kaucji.

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

## KOSZTY OPERACYJNE

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

## 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 dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych oraz zapasów innych niż w działalności deweloperskiej, 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;
- zyskami lub stratami powstałymi w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z / do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na okazyjnym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

## PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, obligacje, leasing itp.);
- zyski z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- odsetki od należności, udzielonych pożyczek oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;

- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków;
- przychody z tytułu odwijania oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta należności;
- przychody z wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- zyski z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na przychody finansowe;
- nieefektywną część zysków związanych z instrumentami zabezpieczającymi

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

- odsetki od kredytu bankowego w rachunku bieżącym;
- odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek, kredytów, dłużnych instrumentów finansowych i innych źródeł finansowania;
- odwijanie oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta od zobowiązań długoterminowych;
- straty z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach będących źródłem finansowania działalności Grupy;
- straty z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- straty z realizacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- straty z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na koszty finansowe;
- nieefektywną część strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi;
- koszty emisji obligacji finansujących działalność Grupy (koszty te stanowią element kosztu odsetkowego naliczonego przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej).

Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

- przychody i koszty związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących należności, kaucji, aktywów kontraktowych i pożyczek.

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Grupa rachunek przepływów pieniężnych sporządza metodą pośrednią, zgodnie z którą wynik brutto koryguje się o skutki transakcji niepieniężnych lub płatności pieniężnych nie dotyczących działalności operacyjnej oraz o pozycje przychodów i kosztów związanych z przepływami pieniężnymi z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

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

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Grupa posiada ograniczone prawo dysponowania.

## INSTRUMENTY FINANSOWE

### Aktywa finansowe

Grupa posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności;
- aktywa kontraktowe;
- pożyczki udzielone;
- kaucje z tytułu umów z klientami
- instrumenty pochodne;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

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

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

W przypadku aktywów finansowych, które po dacie początkowego ujęcia nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, początkowa wartość godziwa podlega korekcie o koszty transakcyjne, które są bezpośrednio przypisane do nabycia.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,



- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

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

Zmiany wartości godziwej tych aktywów, z wyjątkiem odsetek, różnic kursowych oraz efektów utraty wartości, które to ujmują się bezpośrednio w wyniku, ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa może zaliczać aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

### Utrata wartości

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

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

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

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji gwarancyjnych Grupa zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki 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 szczególności w odniesieniu do:

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

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

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł tj. aplikacja my IFRS9, w której zaszyta jest metodologia oparta na wymaganiach standardu) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo 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 pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł klasyfikuje ekspozycję do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych, przy czym instrument finansowy funkcjonuje efektywnie (Stopień 1), funkcjonuje nieefektywnie (Stopień 2) lub nie funkcjonuje (Stopień 3). W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o:

- indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu;
- harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

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

## Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne zobowiązania finansowe
- zobowiązania z tytułu leasingu
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
- kaucje z tytułu umów z klientami
- zobowiązania kontraktowe
- pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentu zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

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

## SUBIEKTYWNE OCENY ZARZĄDU ORAZ NIEPEWNOŚĆ

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

## Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Corocznie Zarząd ocenia, czy okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę 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.

## Ujmowanie przychodów z umów z klientami

Spółki Grupy w przypadku umów o budowę rozpoznają przychody w trakcie spełniania, z zastosowaniem metody udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia (metoda oparta na nakładach). Metoda wyceny została opisana w punkcie „Przychody z umów z klientami”

Podstawowym elementem umożliwiającym wycenę przychodów ze sprzedaży są budżety poszczególnych kontraktów. Budżety podlegają cyklicznemu, formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku zaistnienia zdarzeń pomiędzy oficjalnymi rewizjami budżetu, które w istotny sposób wpływają na wynik kontraktu wartość całkowitych przychodów lub kosztów kontraktu może zostać zaktualizowana wcześniej.

Mimo dokonywanych wg najlepszej wiedzy cyklicznych rewizji budżety będące podstawą rozpoznania przychodów mogą się istotnie różnić od założeń budżetowych ustalanych po dniu bilansowym, czy też rzeczywistej realizacji.

## Rezerwy

### Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych o także sprzedaży deweloperskiej Spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Zasady tworzenia tych rezerw zostały opisane w punkcie Zasady rachunkowości - „Rezerwy”. Na kontraktach budowlanych wysokość rezerw na koszty napraw gwarancyjnych jest związana z poszczególnymi segmentami budownictwa i wynosi od 0,3% do 3,0% przychodów z danego kontraktu. Wartości te podlegają jednak indywidualnej analizie i mogą ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach. W działalności deweloperskiej rezerwa wyliczana jest wg wzoru:

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – wartość rezerwy w złotych

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

W<sub>i</sub> – szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł)

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

Pomimo, że ustalając zasady wyliczenia rezerw na naprawy gwarancyjne Spółki Grupy wykorzystują swoją najlepszą na ten moment wiedzę, rzeczywiste koszty usuwania wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji mogą znacząco różnić się od zakładanych.

### Rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego

Na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji Grupa szacuje wartość kosztów niezbędnych do poniesienia przed zakończeniem projektu deweloperskiego. Powyższe dotyczy w szczególności kosztów usług podwykonawców, które na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie zostały wykonane, a spółka jest zobowiązana do ich wykonania zgodnie z umową.

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

Spółki Grupy działają w Polsce, gdzie 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 spółki Grupy stanowisko w zakresie interpretacji przepisów, co mogłoby mieć znaczący wpływ na zobowiązania podatkowe Grupy.

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

Zarządy spółek Grupy dokonują szczegółowych analiz ryzyk wynikających z prowadzonych postępowań sądowych przeciwko Grupie i z powództwa Grupy 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.

## 3.2. Zasady konsolidacji



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

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

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

Transakcje wymiany udziałów pomiędzy jednostkami pod wspólną kontrolą, wobec braku szczegółowych regulacji w MSR/MSSF, ujmuje się w sprawozdaniu jednostkowym jednostki dominującej bezwynikowo, a ewentualną różnicę z wyceny wymienianych udziałów odnosi się na kapitał rezerwowy z wymiany udziałów.

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

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

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

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane ujmuje się w sprawozdaniu skonsolidowanym przy zastosowaniu metody praw własności.

Zgodnie z tą metodą na dzień nabycia udziałów w jednostce współkontrolowanej udziały ujmuje się po koszcie nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych, zaś w kolejnych okresach po nabyciu wartość tą koryguje się o zmiany w aktywach netto jednostki zgodnie z posiadanym udziałem w tej jednostce.

Wszelka dystrybucja wyników jednostki przekazywana Grupie (np.: wypłata dywidendy) obniża wartość inwestycji w jednostce współkontrolowanej, gdy dywidenda zostaje uchwalona (powstaje prawo Grupy do otrzymania dywidendy).

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

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

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

### 3.3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2023		stan na dzień 31.12.2022 – po przekształceniu	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	133 161 282,04	30 625 869,83	196 405 530,53	41 878 404,77
Aktywa obrotowe	658 539 316,75	151 457 984,53	551 928 741,40	117 684 543,68
<b>Aktywa razem</b>	<b>791 700 598,79</b>	<b>182 083 854,36</b>	<b>748 334 271,93</b>	<b>159 562 948,45</b>
Kapitał własny	332 915 622,48	76 567 530,46	309 404 903,94	65 972 601,54
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	458 784 976,31	105 516 323,90	438 929 367,99	93 590 346,91
<b>Pasywa razem</b>	<b>791 700 598,79</b>	<b>182 083 854,36</b>	<b>748 334 271,93</b>	<b>159 562 948,45</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2023 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR

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

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

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2023		01.01.-31.12.2022 – po przekształceniu	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	315 818 222,81	69 741 679,80	333 042 152,09	71 036 868,82
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	233 538 067,37	51 571 872,49	235 953 509,27	50 328 159,31
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	82 280 155,44	18 169 807,31	97 088 642,82	20 708 709,52
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	53 904 857,42	11 903 731,43	64 584 262,49	13 775 624,96
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>47 828 295,54</b>	<b>10 561 853,09</b>	<b>63 344 491,50</b>	<b>13 511 185,61</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>38 510 718,54</b>	<b>8 504 266,09</b>	<b>53 988 743,50</b>	<b>11 515 633,28</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5284 PLN/EUR.

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

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

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2023		01.01.-31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	48 633 722,68	10 739 714,40	18 009 507,96	3 841 372,77
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-1 605 753,29	-354 596,17	-38 401 750,73	-8 190 975,56
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	23 002 015,93	5 079 501,80	-78 291 347,82	-16 699 304,19
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	70 029 985,32	15 464 620,02	-98 683 590,59	-21 048 906,98
F. Środki pieniężne na początek okresu	54 848 548,15	11 695 035,75	153 532 138,74	33 380 905,93
G. Środki pieniężne na koniec okresu	124 878 533,47	28 720 913,86	54 848 548,15	11 695 035,75

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 1 stycznia 2023 roku – 31 grudnia 2023 roku, przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5284 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.

---

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

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

## 4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

### Ryzyko walutowe

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

### Ryzyko stóp procentowych

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

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

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy.

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

Spółki Grupy zaciągają kredyty oraz pożyczki o zmiennym oprocentowaniu, którego składowymi są stawka WIBOR i marża. Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych będą miały umiarkowany wpływ na wyniki roku 2024. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 20% sumy bilansowej i do końca roku 2024 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR powiększone o stosowną marżę. Wszystkie należności oprocentowane wynoszą w Grupie 12%.

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	96 108 774	87 341 188
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	184 198 786	126 414 234
Środki pieniężne	124 878 533	54 848 548

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 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 stopy procentowej.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2024	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2023
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 778 481 PLN	+/- 707 464 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 1 492 011 PLN	+/- 1 023 956 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 505 758 PLN	+/- 222 137 PLN

### Ryzyko kredytowe

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

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Grupa podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym, nie niższym niż poziom BB-.

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

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022
	PLN	PLN
Środki pieniężne	124 878 533	54 848 548
Należności od kontrahentów	36 117 654	44 590 962
Pożyczki udzielone	96 108 774	87 341 188
<b>RAZEM</b>	<b>257 104 961</b>	<b>186 780 698</b>

### Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2023 na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 124,9 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnym 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 3 miesięcy. W przypadku, gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- mBank S.A. w wysokości 5 mln PLN (w całości niewykorzystany) ważny do czerwca 2024 roku,
- Santander Bank Polska S.A. 17 mln PLN (wykorzystany w wysokości 6,7 mln PLN) ważny do października 2024 roku.

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

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

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

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

Wiekowanie zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2023 r. przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 420 589	453 222		13 222 480	<b>31 096 292</b>
- kaucje z tyt. Umów o budowę			4 876 543	3 118 435	<b>7 994 978</b>
- zobowiązania z tyt. leasingów			16 784 874	12 090 971	<b>28 875 844</b>
- zobowiązania z tyt. kredytów (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)	1 248 058	1 368 134	16 704 197	28 024 643	<b>47 345 033</b>
- zobowiązania z tyt. pożyczek		51 203 750			<b>51 203 750</b>
- zobowiązania z tyt. obligacji	1 540 678		4 616 990	64 682 078	<b>70 839 746</b>
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)		1 440 235	22 557 880	26 726 705	<b>50 724 820</b>
<b>RAZEM</b>	<b>20 209 325</b>	<b>54 465 341</b>	<b>65 540 484</b>	<b>147 865 313</b>	<b>288 080 463</b>

### Zarządzanie kapitałem

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	31.12.2023		31.12.2022	
	Grupa	Jednostka	Grupa	Jednostka
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	184 198 786	253 970 199	126 414 234	200 819 704
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39 091 270	2 439 436	46 291 187	4 142 719
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	124 878 533	10 320 259	54 848 548	1 310 176
Zadłużenie netto	98 411 523	246 089 375	117 856 873	203 652 248
Kapitał własny	332 915 622	223 492 383	309 404 904	196 052 175
Kapitał i zadłużenie netto	431 327 145	469 581 759	427 261 777	399 704 423
	22,82%	52,41%	27,58%	50,95%

Tocząca się reforma referencyjnych stóp procentowych (tzw. IBOR) spowodowała, że niektóre referencyjne stopy procentowe zostały zastąpione innymi wskaźnikami, a inne zostaną nimi zastąpione w przyszłości. Poniższe zestawienie prezentuje w jaki sposób Grupa zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne, postęp i ewentualne ryzyka wynikające z przejścia:

Klasa instrumentu	Wartość bilansowa	Data zastąpienia (umowna lub ustawowa lub inna) faktyczna lub przewidywana	Pierwotna stopa referencyjna	Alternatywna stopa referencyjna
<b>Niepochodne aktywa finansowe</b>				
pożyczki udzielone	96 108 774,16	Data ustawowa	WIBOR 6M	zreformowany WIBOR 6M
<b>Niepochodne zobowiązania finansowe</b>				
kredyty deweloperskie / kredyty VAT	13 052 887,68	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M
kredyt obrotowy	19 327 325,20	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M
kredyt rewolwingowy	4 996 691,11	Data ustawowa	WIBOR 1M	zreformowany WIBOR 1M
kredyt deweloperski	5 017 212,92	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M
obligacje serii A	24 059 892,82	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M
obligacje serii B	11 760 053,95	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M
obligacje serii C	20 357 643,93	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M

Reforma nie spowodowała zmiany strategii zarządzania ryzykiem realizowanej przez Grupę. Grupa nie posiada niepochodnych zobowiązań oraz aktywów finansowych, których termin wymagalności przypada po 2027 roku. Biorąc pod uwagę powyższe, ryzyko nie występuje z uwagi na to, że Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych wyznaczył termin zastąpienia wskaźników referencyjnych przez nowy wskaźnik na koniec 2027 roku. Obecne umowy Grupy bazują na wskaźniku referencyjnym WIBOR, w przypadku zaistnienia konieczności zmiany wskaźnika spowodowanego reformą w trakcie trwania umowy, Grupa zastosuje alternatywny wskaźnik referencyjny.

W stosunku do instrumentów, które w umowach posiadają klauzule o alternatywnym wskaźniku, spółki z Grupy ustosunkują się do zastosowania wskaźnika alternatywnego w sposób przewidziany w umowach kredytowych i Warunkach Emisji Obligacji dla zawiadomień o zmianie stopy oprocentowania.

## 5. Instrumenty finansowe

### Wartość bilansowa

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

#### Stan na dzień 31.12.2023 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-7 994 978,11	<b>-7 994 978,11</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	12 737 827,93	0,00	<b>12 737 827,93</b>
Pożyczki udzielone	96 108 774,17	0,00	<b>96 108 774,17</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	124 878 533,47	0,00	<b>124 878 533,47</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-184 198 786,45	<b>-184 198 786,45</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-31 498 291,73	<b>-31 498 291,73</b>
	<b>233 725 135,57</b>	<b>-223 692 056,29</b>	<b>10 033 079,28</b>

#### Stan na dzień 31.12.2022 r.

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

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej.



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

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	9 023 899,84	-13 864 579,23	-4 840 679,39
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)	-200 026,41	0,00	-200 026,41
<b>Ogółem</b>	<b>8 823 873,43</b>	<b>-13 864 579,23</b>	<b>-5 040 705,80</b>

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

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



## 6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 6.1 Środki trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki trwałe własne	2 385 948,65	2 533 984,83
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12 894 946,83	12 770 089,46
<b>Środki trwałe razem</b>	<b>15 280 895,48</b>	<b>15 304 074,29</b>

#### Środki trwałe własne

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 653 903,23	1 786 401,58
Urządzenia techniczne i maszyny	222 919,08	298 445,44
Środki transportu	8 785,14	62 728,43
Inne środki trwałe	363 308,04	386 409,38
Środki trwałe w budowie	137 033,16	0,00
<b>Środki trwałe własne</b>	<b>2 385 948,65</b>	<b>2 533 984,83</b>

#### 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	1 749 604,38	1 526 149,46
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>	<b>12 894 946,83</b>	<b>12 770 089,46</b>

#### Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych

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	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>3 044 209,48</b>	<b>801 577,81</b>	<b>280 326,48</b>	<b>914 627,23</b>	<b>0,00</b>	<b>5 040 741,00</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 495 622,51</b>	<b>100 001,26</b>	<b>0,00</b>	<b>62 706,08</b>	<b>140 321,05</b>	<b>1 798 650,90</b>
- Zakup	1 495 622,51	96 713,37	0,00	62 706,08	140 321,05	1 795 363,01
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	3 287,89	0,00	0,00	0,00	3 287,89
<b>Zmniejszenia</b>	<b>3 665,06</b>	<b>73 302,42</b>	<b>238 541,12</b>	<b>42 990,21</b>	<b>3 287,89</b>	<b>361 786,70</b>
- Sprzedaż	0,00	69 322,42	238 541,12	21 737,71	0,00	329 601,25
- Likwidacja i inne	3 665,06	3 980,00	0,00	21 252,50	0,00	28 897,56
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	3 287,89	3 287,89
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>4 536 166,93</b>	<b>828 276,65</b>	<b>41 785,36</b>	<b>934 343,10</b>	<b>137 033,16</b>	<b>6 477 605,20</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 257 807,90</b>	<b>503 132,37</b>	<b>217 598,05</b>	<b>528 217,85</b>	<b>0,00</b>	<b>2 506 756,17</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>300 188,10</b>	<b>158 160,28</b>	<b>35 241,75</b>	<b>82 454,92</b>	<b>0,00</b>	<b>576 045,05</b>
- Amortyzacja bieżąca	300 188,10	158 160,28	35 241,75	82 454,92	0,00	576 045,05
<b>Zmniejszenia</b>	<b>1 895,53</b>	<b>55 935,08</b>	<b>219 839,58</b>	<b>39 637,71</b>	<b>0,00</b>	<b>317 307,90</b>

- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	1 895,53	55 935,08	219 839,58	39 637,71	0,00	317 307,90
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 556 100,47</b>	<b>605 357,57</b>	<b>33 000,22</b>	<b>571 035,06</b>	<b>0,00</b>	<b>2 765 493,32</b>
<b>Odpis aktualizujący na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- Zwiększenie	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
<b>Odpis aktualizujący na koniec okresu</b>	<b>1 326 163,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 326 163,23</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>1 786 401,58</b>	<b>298 445,44</b>	<b>62 728,43</b>	<b>386 409,38</b>	<b>0,00</b>	<b>2 533 984,83</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>1 653 903,23</b>	<b>222 919,08</b>	<b>8 785,14</b>	<b>363 308,04</b>	<b>137 033,16</b>	<b>2 385 948,65</b>

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>2 187 414,32</b>	<b>682 870,26</b>	<b>655 088,55</b>	<b>993 404,46</b>	<b>216 475,34</b>	<b>4 735 252,93</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>856 795,16</b>	<b>136 870,80</b>	<b>0,00</b>	<b>85 041,98</b>	<b>791 437,80</b>	<b>1 870 145,74</b>
- Zakup	711 508,67	75 070,80	0,00	34 728,01	791 437,80	1 612 745,28
- Przyjęcie z inwestycji	145 286,49	61 800,00	0,00	50 313,97	0,00	257 400,46
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>18 163,25</b>	<b>374 762,07</b>	<b>163 819,21</b>	<b>1 007 913,14</b>	<b>1 564 657,67</b>
- Sprzedaż	0,00	18 163,25	360 829,17	163 819,21	0,00	542 811,63
- Likwidacja i inne	0,00	0,00	13 932,90	0,00	0,00	13 932,90
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	973 313,14	973 313,14
- Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	34 600,00	34 600,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>3 044 209,48</b>	<b>801 577,81</b>	<b>280 326,48</b>	<b>914 627,23</b>	<b>0,00</b>	<b>5 040 741,00</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>842 377,35</b>	<b>373 546,11</b>	<b>458 325,07</b>	<b>540 222,68</b>	<b>0,00</b>	<b>2 214 471,21</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>415 430,55</b>	<b>147 027,61</b>	<b>55 823,98</b>	<b>99 204,10</b>	<b>0,00</b>	<b>717 486,24</b>
- Amortyzacja bieżąca	415 430,55	147 027,61	55 823,98	99 204,10	0,00	717 486,24
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>17 441,35</b>	<b>296 551,00</b>	<b>111 208,93</b>	<b>0,00</b>	<b>425 201,28</b>
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	17 441,35	296 551,00	111 208,93	0,00	425 201,28
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 257 807,90</b>	<b>503 132,37</b>	<b>217 598,05</b>	<b>528 217,85</b>	<b>0,00</b>	<b>2 506 756,17</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>1 345 036,97</b>	<b>309 324,15</b>	<b>196 763,48</b>	<b>453 181,78</b>	<b>216 475,34</b>	<b>2 520 781,72</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>1 786 401,58</b>	<b>298 445,44</b>	<b>62 728,43</b>	<b>386 409,38</b>	<b>0,00</b>	<b>2 533 984,83</b>

## 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
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>15 400 293,00</b>	<b>2 678 653,83</b>	<b>18 078 946,83</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 431 552,00</b>	<b>876 634,12</b>	<b>2 308 186,12</b>
- zawarcie i zmiana umów	1 431 552,00	876 634,12	2 308 186,12
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>433 752,39</b>	<b>433 752,39</b>
- wygaśnięcie i zmiana umów	0,00	346 728,00	346 728,00
- inne	0,00	87 024,39	87 024,39
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>16 831 845,00</b>	<b>3 121 535,56</b>	<b>19 953 380,56</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>4 156 353,00</b>	<b>1 152 504,37</b>	<b>5 308 857,37</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 530 149,55</b>	<b>560 774,03</b>	<b>2 090 923,58</b>
- Amortyzacja bieżąca	1 530 149,55	560 774,03	2 090 923,58
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>341 347,22</b>	<b>341 347,22</b>
- umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	0,00	307 988,00	307 988,00
- inne	0,00	33 359,22	33 359,22
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>5 686 502,55</b>	<b>1 371 931,18</b>	<b>7 058 433,73</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>11 243 940,00</b>	<b>1 526 149,46</b>	<b>12 770 089,46</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>11 145 342,45</b>	<b>1 749 604,38</b>	<b>12 894 946,83</b>

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

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

Amortyzacja środków 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	527 769,37	412 953,29
działalność developerska	527 769,37	412 953,29
Koszty sprzedaży	186 275,18	328 958,70
Koszty ogólnego zarządu	1 952 924,08	1 706 821,36
<b>RAZEM</b>	<b>2 666 968,63</b>	<b>2 448 733,35</b>

Grupa nie posiada zabezpieczeń na majątku trwałym.

Grupa nie otrzymywała odszkodowań w odniesieniu do środków trwałych.

Grupa nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego w majątku trwałym.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 47 105,03 zł.

## 6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Znak towarowy	4 372 372,00	4 372 372,00
Wartość firmy	4 193 539,11	4 193 539,11
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 079 708,41	584 512,78
- oprogramowanie komputerowe	121 290,41	70 516,95
- inne wartości niematerialne w tym licencje	958 418,00	513 995,83
Wartości niematerialne w budowie	305 584,34	596 611,76
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>9 951 203,86</b>	<b>9 747 035,65</b>

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>196 796,00</b>	<b>1 601 963,98</b>	<b>596 611,76</b>	<b>10 961 282,85</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134 900,00</b>	<b>579 411,76</b>	<b>415 684,34</b>	<b>1 129 996,10</b>
- Zakup	0,00	0,00	7 600,00	0,00	415 684,34	423 284,34
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	127 300,00	579 411,76	0,00	706 711,76
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91 608,00</b>	<b>0,00</b>	<b>706 711,76</b>	<b>798 319,76</b>
- Likwidacja	0,00	0,00	91 608,00	0,00	0,00	91 608,00
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	706 711,76	706 711,76
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>240 088,00</b>	<b>2 181 375,74</b>	<b>305 584,34</b>	<b>11 292 959,19</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>126 279,05</b>	<b>1 087 968,15</b>	<b>0,00</b>	<b>1 214 247,20</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>84 126,54</b>	<b>134 989,59</b>	<b>0,00</b>	<b>219 116,13</b>
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	84 126,54	134 989,59	0,00	219 116,13
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91 608,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91 608,00</b>
- Umorzenie zlikwidowanych	0,00	0,00	91 608,00	0,00	0,00	91 608,00
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>118 797,59</b>	<b>1 222 957,74</b>	<b>0,00</b>	<b>1 341 755,33</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>70 516,95</b>	<b>513 995,83</b>	<b>596 611,76</b>	<b>9 747 035,65</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>121 290,41</b>	<b>958 418,00</b>	<b>305 584,34</b>	<b>9 951 203,86</b>

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>91 608,00</b>	<b>811 363,98</b>	<b>561 861,76</b>	<b>10 030 744,85</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>105 188,00</b>	<b>790 600,00</b>	<b>148 138,00</b>	<b>1 043 926,00</b>
- Zakup	0,00	0,00	0,00	213 900,00	148 138,00	362 038,00
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	105 188,00	8 200,00	0,00	113 388,00
Inne korekty	0,00	0,00	0,00	568 500,00	0,00	568 500,00
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>113 388,00</b>	<b>113 388,00</b>
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	113 388,00	113 388,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>196 796,00</b>	<b>1 601 963,98</b>	<b>596 611,76</b>	<b>10 961 282,85</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 086,84</b>	<b>264 436,91</b>	<b>0,00</b>	<b>277 523,75</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>113 192,21</b>	<b>823 531,24</b>	<b>0,00</b>	<b>936 723,45</b>
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	113 192,21	515 844,00	0,00	629 036,21
Inne	0,00	0,00	0,00	307 687,24	0,00	307 687,24
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>126 279,05</b>	<b>1 087 968,15</b>	<b>0,00</b>	<b>1 214 247,20</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>78 521,16</b>	<b>546 927,07</b>	<b>561 861,76</b>	<b>9 753 221,10</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>70 516,95</b>	<b>513 995,83</b>	<b>596 611,76</b>	<b>9 747 035,65</b>

Amortyzacja wartości niematerialnych i prawa wieczystego 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	101 063,76	99 049,74
Koszty ogólnego zarządu	0,00	2 708,35
Koszty sprzedaży	118 052,37	527 278,12
<b>Razem amortyzacja wartości niematerialnych</b>	<b>219 116,13</b>	<b>629 036,21</b>

Struktura własnościowa wartości niematerialnych i prawa wieczystego:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Własne	1 385 292,75	1 181 124,54
<b>Razem struktura własności wartości niematerialnych</b>	<b>1 385 292,75</b>	<b>1 181 124,54</b>

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawno rzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2023 są wartości firm powstałe w wyniku nabycia: spółki Monday Development S.A. oraz MP Sp. z o.o., oraz znak firmowy rozpoznany w wyniku przejęcia kontroli nad Monday Development Sp. z o.o.

**Spółki developerskie na rynku poznańskim** – wartość firmy na dzień 31 grudnia 2023 roku 4 193 539,11 zł oraz znak firmowy w kwocie 4 372 372,00 zł.

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

Wycena CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2023-2028.

Wycena zdyskontowanych przepływów pieniężnych uwzględnia takie elementy działalności przedsiębiorstwa jak:

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

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

	stan na 31.12.2023
Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 193 539,11
Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne	4 372 372,00
Wartość rezydualna	61 169 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	480 754 000,00

Wyszczególnienie	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	13,28%	13,28%	13,28%	13,28%	13,28%	13,28%
Współczynnik dyskonta	1,000	0,883	0,779	0,688	0,607	0,536

	stan na 31.12.2022
Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 193 539,11
Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne	4 372 372,00
Wartość rezydualna	45 062 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	333 706 000,00

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

#### Analiza wrażliwości wyceny CGU Poznań na dzień 31.12.2023

Wyszczególnienie	Wartość rynkowa kapitałów własnych [tys. zł]	
<b>Wartość bazowa</b>	<b>480 754</b>	<b>480 754</b>
<b>Zmiana w stosunku w do wartości bazowej (+/-):</b>	<b>+3pprc</b>	<b>-3pprc</b>
• Wpływ zmian inflacji	503 236	467 173
• Wpływ zmian średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	475 858	486 583
• Wpływ jednoczesnych zmian inflacji i średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	494 574	470 743

#### Analiza wrażliwości wyceny CGU Poznań na dzień 31.12.2022

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

### 6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu grupy na 31 grudnia 2023 roku to:

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	61 625 335,33	24 890 000,00
Zwiększenia	1 568 574,38	52 826 101,63
- przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	29 686,91	0,00
- przeszacowanie do wartości godziwej	228 154,41	3 870 261,46
- zakup/nakłady na nieruchomości inwestycyjnej	1 310 733,06	48 955 840,17
Zmniejszenia	1 370 909,71	16 090 766,30
- przeszacowanie do wartości godziwej	1 370 909,71	0,00
- przekwalifikowanie na zapas	0,00	16 090 766,30
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>61 823 000,00</b>	<b>61 625 335,33</b>

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

Do ustalenia wyceny nieruchomości zastosowano:

- w spółce Nowa Idea Sp.zo.o. - podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej,
- w spółce UNI3 Sp.zo.o. - podejście porównawcze, metodę porównania parami.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychodów z najmu nieruchomości inwestycyjnej 582 977,60 zł,
- bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) poniesionych w związku z eksploatacją nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z najmu 573 420,60 zł,
- bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) poniesionych w związku z eksploatacją nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z najmu 29 792,00 zł.

Na dzień 31.12.2023 r. ustanowione było zabezpieczenie:

- w postaci hipoteki na nieruchomości inwestycyjnej, na łączną wartość 25 500 000,00 zł. Zgodnie z umową kredytu zabezpieczenie stanowiło 150% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2023 roku saldo kredytu, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość wynosiło 6 663 576,08 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 12 000 000,00 zł.
- w postaci hipoteki umownej na nieruchomości inwestycyjnej do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji przydzielanych w ramach Programu Emisji Obligacji wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, z zastrzeżeniem,



że zabezpieczać będzie również na zasadzie równego pierwszeństwa obligacje wyemitowane w ramach Programu i cesji z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, przy czym cesja będzie zabezpieczać wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu. Na dzień 31 grudnia 2023 roku saldo obligacji, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość było równe 35 819 946,77 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 49 823 000,00 zł.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto</b>	<b>33 931 362,19</b>	<b>43 983 923,34</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	1 994 185,99	1 925 092,58
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	9 522 774,93	19 359 053,68
Inne należności niefinansowe	2 645 564,91	1 786 910,54
Inne należności finansowe	240 056,92	7 688,77
<b>Zaliczki udzielone na dostawy:</b>	<b>19 528 779,44</b>	<b>20 905 177,77</b>
na zakup towarów, materiałów i usług	19 528 779,44	20 905 177,77
na zakup towarów, materiałów i usług Wn	19 528 779,44	20 905 177,77
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>980 810,09</b>	<b>519 488,39</b>
Ubezpieczenia	9 805,59	1 791,42
Pozostałe	971 004,50	517 696,97
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>34 912 172,28</b>	<b>44 503 411,73</b>
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	1 408 857,98	1 303 083,25
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM</b>	<b>36 321 030,26</b>	<b>45 806 494,98</b>

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	1 112 736,63	1 025 255,51
należności przeterminowane	881 449,36	899 837,07
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>1 994 185,99</b>	<b>1 925 092,58</b>

Na 31 grudnia 2023 roku oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 1 408 857,98 zł. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w nocie 6.5. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji oczekiwane straty kredytowe.

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
a) do 1 miesiąca	364 192,74	505 867,25
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	129 401,48	148 988,53
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	153 307,16	76 607,47
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	195 347,37	163 753,65
e) powyżej 1 roku	39 200,61	4 620,17
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>881 449,36</b>	<b>899 837,07</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>34 912 172,28</b>	<b>44 503 411,73</b>
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	3 774 752,69	2 339 324,17
od pozostałych jednostek	31 137 419,59	42 164 087,56
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	1 408 857,98	1 303 083,25
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>36 321 030,26</b>	<b>45 806 494,98</b>

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	34 912 172,28	44 503 411,73
<b>RAZEM</b>	<b>34 912 172,28</b>	<b>44 503 411,73</b>

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

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

1. na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem;
2. na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem.

## 6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>6 271 890,67</b>	<b>5 557 495,15</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 303 083,25	717 347,73
Pożyczki udzielone	4 968 807,42	4 840 147,42
<b>a) zwiększenia</b>	<b>522 652,78</b>	<b>775 519,46</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	457 969,78	646 859,46
Pożyczki udzielone	64 683,00	128 660,00
<b>b) zmniejszenia</b>	<b>4 709 166,47</b>	<b>61 123,94</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	352 195,05	61 123,94
Pożyczki udzielone	4 356 971,42	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 085 376,98</b>	<b>6 271 890,67</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 408 857,98	1 303 083,25
Pożyczki udzielone	676 519,00	4 968 807,42

### ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 776 698,53</b>	<b>11 774 247,39</b>
Zapasy	20 776 698,53	11 774 247,39
<b>a) zwiększenia</b>	<b>9 796 527,42</b>	<b>10 908 951,14</b>
Środki trwałe	1 326 163,23	0,00
Zapasy	8 470 364,19	10 908 951,14
<b>b) zmniejszenia</b>	<b>1 936 479,81</b>	<b>1 906 500,00</b>
Zapasy	1 936 479,81	1 906 500,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>28 636 746,14</b>	<b>20 776 698,53</b>
Środki trwałe	1 326 163,23	0,00
Zapasy	27 310 582,91	20 776 698,53

## 6.6. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 – po korekcie
Półprodukty i produkty w toku	309 376 510,80	220 516 083,77
Produkty gotowe	55 955 379,19	173 468 863,31
Towary	50 429 566,75	47 360 172,61
Prawo do użytkowania aktywów	11 292 184,00	14 209 549,00
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>427 053 640,74</b>	<b>455 554 668,69</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	27 310 582,91	20 776 698,53
<b>Zapasy</b>	<b>399 743 057,83</b>	<b>437 777 970,16</b>

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2023 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 296 089 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2023 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów i obligacji wynosiło 38 427 tys. zł.

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

Do dnia 31 grudnia 2023 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 881 tys. zł (w tym 6 444 tys. zł z UNIBEP S.A.) zaś w roku 2022 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 7 944 tys. zł (8 443 tys. zł z UNIBEP S.A.).

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2023 roku wynosi 248 423 tys. zł.

W okresie 1 stycznia 2023 - 31 grudnia 2023 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 155 967 736,91 zł z tytułu sprzedaży zapasów.

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

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

## 6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki pieniężne w PLN	124 878 533,47	54 848 548,15
<b>RAZEM</b>	<b>124 878 533,47</b>	<b>54 848 548,15</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	124 878 533,47	54 848 548,15

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 wynosi 124 878 533,47 zł.

## 6.8. Należności długoterminowe

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

	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	779 299,34	87 550,13
Pozostałe	779 299,34	87 550,13
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>1 205 481,24</b>	<b>87 550,13</b>

## 6.9. Pożyczki udzielone

### Stan na dzień 31.12.2023 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB INVESTMENT S. C. Sp.	22.02.2018	55 251 231,18	30.09.2024	66 705 514,78
JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	853 600,81	31.12.2024	1 031 055,03
JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	499 380,00	31.12.2024	574 283,31
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	3 000 000,00	31.12.2024	3 623 877,34
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	31.12.2024	3 647 419,64
JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	17 000 000,00	31.12.2024	20 526 624,07
<b>RAZEM</b>				<b>96 108 774,17</b>

### Stan na dzień 31.12.2022 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB INVESTMENT S. C. Sp.	22.02.2018	55 251 231,18	30.09.2024	60 581 406,64
JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	853 600,81	31.12.2023	931 756,49
JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	499 380,00	31.12.2023	529 168,70
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	3 000 000,00	31.12.2023	3 306 098,80
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	31.12.2023	3 343 041,61
JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	17 000 000,00	31.12.2024	18 649 715,49
<b>RAZEM</b>				<b>87 341 187,73</b>

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31 grudnia 2023 roku wynoszą 676 519,00 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 2022 roku nie było zmian w kapitale podstawowym.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy byli:

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

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

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Pozostałe kapitały rezerwowe	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Pozostałe kapitały, w tym:</b>	<b>28 611 031,45</b>	<b>28 611 031,45</b>
Kapitał z aktualizacji wyceny	28 611 031,45	28 611 031,45
z dopłat udziałowców	28 611 031,45	28 611 031,45
Zyski straty zatrzymane	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 – po korekcie
<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>180 865 039,98</b>	<b>150 908 040,05</b>
Kapitał zapasowy	125 006 394,27	111 425 147,89
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	25 901 645,78	7 233 727,80
Zysk (strata) bieżący netto	29 956 999,93	32 249 164,36
	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 – po korekcie
<b>Wartość księgową</b>	<b>268 951 071,43</b>	<b>238 994 071,50</b>
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	4,03	3,58

## 6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

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

## 6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>82 509 152,33</b>	<b>90 710 719,46</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	26 331 561,63	21 068 566,82
Zobowiązania z tytułu pożyczek	0,00	69 642 152,64
Zobowiązania z tytułu obligacji	56 177 590,70	0,00
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b>	<b>72 813 789,66</b>	<b>4 722 559,11</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	6 663 576,08	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów	16 062 555,28	4 722 559,11
Zobowiązania z tytułu pożyczek	50 087 658,30	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>155 322 941,99</b>	<b>95 433 278,57</b>

## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2023

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Alior Bank S.A.	68 648 000,00 3 000 000,00	0,00	15.03.2026	<p>1. Pełnomocnictwo do Rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku.</p> <p>2. Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez UNIDEVELOPMENT SPÓŁKĘ AKCYJNĄ z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03285 Warszawa, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000454437, posiadającą NIP: 5213483781, REGON: 141412526, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 6.675.000,00 PLN na dzień 28 grudnia 2023 roku (dalej „Poręczyciel”) do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100).</p> <p>3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez Poręczyciela. Poręczenie wekslowe do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100).</p> <p>4. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje:</p> <p>a) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,</p> <p>b) oznaczenie osoby składającej oświadczenie,</p> <p>c) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,</p> <p>d) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego),</p> <p>e) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku,</p> <p>f) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 102.972.000,00 PLN (słownie złotych: sto dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100),</p> <p>g) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia.</p> <p>5. Oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje:</p> <p>h) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,</p> <p>i) oznaczenie osoby składającej oświadczenie,</p> <p>j) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,</p> <p>k) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego),</p>	<p>kredyt deweloperski</p> <p>kredyt VAT</p>

			<p>l) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku,</p> <p>m) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100),</p> <p>n) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia.</p> <p>6. Hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu oraz Kredytu na VAT, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana:</p> <p>a) docelowo na pierwszym miejscu (po wykreślonej hipotece ustanowionej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”) na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 88/3 oraz 88/4 o łącznej powierzchni 0,3392 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00320694/3.</p> <p>Aktualnie w KW GD1G/00320694/3 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” oraz ujawniona została wzmianka dotycząca wykreślenia tej hipoteki. Po wykreśleniu ww. hipoteki umownej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100), jako pierwsza w kolejności zaspokojenia zostanie wpisana hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) stanowiąca zabezpieczenie ww. kredytów Banku.</p> <p>b) na drugim miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 90/3 oraz 90/5 o łącznej powierzchni 0,3885 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00307023/2.</p> <p>Hipoteka na rzecz Banku w KW nr GD1G/00307023/2 zostanie ustanowiona po hipotece do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) wpisanej na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” dalej („Nieruchomość”).</p> <p>7. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, w zakresie ubezpieczenia:</p> <p>a) od ryzyk budowlanych jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto kontraktu z generalnym wykonawcą PD, tj. 50.250.000,00 PLN (słownie złotych: pięćdziesiąt</p>
--	--	--	---



milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy, 00/100), b) od ognia i innych zdarzeń losowych - po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego do końca Okresu Kredytowania, zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość Nieruchomości zaakceptowana przez Bank, tj. 101.000.000,00 PLN (słownie złotych: sto jeden milionów, 00/100). Kolejne polisy na kwotę nie niższą niż wartości niesprzedanych lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim.

8. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i innej powierzchni w Nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

Wpłaty nabywców będą dokonywane na:  
a) MRPO, w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej;

b) Rachunek Cesji 1 w pozostałych przypadkach. Środki zgromadzone na MRPO będą przekazywane na Rachunek Cesji 1, na zasadach określonych w umowie MRPO.

9. Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz Banku na wierzytelnościach z MRPO prowadzonego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO.

10. Potwierdzony przelew należności z tytułu środków zwalnianych z MRPO prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO.

11. Potwierdzony przelew wierzytelności dotyczący wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą, a wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmi ubezpieczeniowa wystawiona przez inny podmiot/bank niż Alior Bank SA), o ile z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynika zabezpieczenie w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej i z tej formy zabezpieczenia Kredytobiorca skorzystał. Suma gwarancyjna nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku zastosowania zabezpieczenia należytego wykonania umowy jednocześnie w formie gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej, łączna wartość gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego (z zastrzeżeniem, iż kaucje gwarancyjne potrącane są z każdej faktury). Wartość zabezpieczenia

			<p>wynosi 2.512.500,00 PLN (słownie złotych: dwa miliony pięćset dwanaście tysięcy pięćset, 00/100). Wpłaty będą dokonywane na Rachunek Cesji 2 założony w Banku.</p> <p>12. Notarialne nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej powstałej w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego udzielonego przez Kredytobiorcę. Minimalna cena, po której Bank może dokonać sprzedaży w ramach finansowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynosi:</p> <p>a) 9.000,00 PLN (słownie złotych: dziewięć tysięcy, 00/100) netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego;</p> <p>b) 15.000,00 PLN (słownie złotych: piętnaście tysięcy, 00/100) netto za każde miejsce postojowe w garażu podziemnym;</p> <p>c) 1.000,00 PLN (słownie złotych: jeden tysiąc, 00/100) netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej.</p> <p>Pełnomocnictwo może być wykorzystane przez Bank w przypadku braku spłaty w wynikającym z Umowy terminie jakiegokolwiek kwoty z tytułu Kredytu, tj. gdy opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekroczy 31 dni, a cena uzyskana ze sprzedaży lokali Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie przeznaczona przez Bank na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Kredytu.</p> <p>13. Zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku oraz ich blokadą (bez blokady na rachunku bieżącym).</p> <p>14. Gwarancja pokrycia kosztów realizacji kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu udzielona przez Poręczyciela (Cost Overrun).</p> <p>15. Podporządkowanie spłacie Kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez udziałowców lub podmioty powiązane na cele związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim – w tym podporządkowanie pożyczek finansujących wkład własny Kredytobiorcy w Przedsięwzięciu Deweloperskim. Kredytobiorca zobowiązany jest do przedstawienia zestawienia pożyczek wraz z umowami pożyczek.</p> <p>Zabezpieczenia, o których mowa w paragrafie 3 pkt 18 ppkt 6-15 Umowy stanowią zabezpieczenia wspólne:</p> <p>a) Kredytu,</p> <p>b) Kredytu na VAT.</p>
--	--	--	---

Bank Ochrony Środowiska S.A.	20 000 000,00	11 396 480,98	31.12.2025	<p>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</p> <p>2. Kaucja pieniężna w wysokości 4.000.000 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowana na rachunku bankowym BOŚ S.A.</p> <p>3. Cesja wierzytelności z umów:</p> <p>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.,</p> <p>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.,</p> <p>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.,</p> <p>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.,</p> <p>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.,</p> <p>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.,</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w BOŚ S.A.</p> <p>6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.</p> <p>7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.</p>	kredyt obrotowy
---------------------------------------	---------------	---------------	------------	--	--------------------

Bank Ochrony Środowiska S.A.	64 329 183,54 4 000 000,00	9 751 022,57 187 366,97	30.09.2025	<p>1. Hipoteka Umowna do kwoty 102 493 775,31 PLN, ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA2M/00505557/0, wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych na wartość kosztów budowy netto wskazanych w umowie z GW, a po zakończeniu inwestycji wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie niższą niż 150% kwoty Kredytu pozostałego do spłaty - jeden, wspólny wpis dla Kredytu oraz Kredytu na VAT.</p> <p>2. Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach Kredytobiorcy w BOŚ z wyłączeniem rachunku VAT oraz, z ograniczeniem wynikającym z Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.</p> <p>3. Zastaw finansowy na rzecz Banku na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w BOŚ S.A., wraz z klauzulą kompensacyjną, z wyłączeniem środków wpływających na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Pomocniczy i rachunek do obsługi VAT.</p> <p>4. Cesji praw i wierzytelności z Dokumentów Projektu, w tym w szczególności z następujących umów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z umów ubezpieczenia od ryzyk budowlano – montażowych na kwotę nie niższą niż wynagrodzenie GW określone w umowie zawartej pomiędzy GW a Kredytobiorcą,</li> <li>- z umowy z Generalnym Wykonawcą,</li> <li>- z umowy o inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego.</li> </ul> <p>5. Cesja wierzytelności z gwarancji dobrego wykonania.</p> <p>6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.</p> <p>7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.</p>	kredyt deweloperski kredyt VAT
Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	5 000 000,00	4 996 691,11	31.08.2025	<p>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 08.11.2023r. Do dnia 30.11.2025r. (3 msc dłużej niż termin spłaty kredytu).</p> <p>2. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawioną przez Kredytobiorcę na rzecz BGK</p> <p>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.</p> <p>4. 3 szt. weksli własnych in blanco wystawionych przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową</p> <p>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.</p>	kredyt rewolwingowy

				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.
--	--	--	--	---

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

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

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



				<p>blokada może być ustanowiona po wystąpieniu Naruszenia;</p> <p>7) Przelew na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z: (i) Przedwstępnych Umów Sprzedaży (z wyłączeniem Umów Deweloperskich), (ii) umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją Projektu oraz dotyczących Budynku (poza umową ubezpieczenia dotyczącego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej); (iii) Umów Budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania i gwarancji jakości wystawionych w związku z nimi, (iv) umów dotyczących sporządzenia projektów, zgodnie z którymi realizowany jest Projekt oraz praw do tych projektów (i praw z nimi związanych);</p> <p>8) Podporządkowanie spłaty przez Kredytobiorcę Zadłużenia Finansowego udzielonego mu od podmiotów trzecich (innych niż Bank), spłacie zadłużenia wynikającego z niniejszej Umowy z tytułu udzielonych Kredytów wraz z warunkowym przelewem na Bank wierzytelności wynikających z dokumentów będących podstawą takiego zadłużenia oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z umowy podporządkowania, sporządzonym zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego przez podporządkowanych wierzycieli do kwoty Zadłużenia Finansowego udzielonego przez danego wierzyciela podporządkowanego, stanowiącego Dług Podporządkowany (na Datę Ostatecznej Spłaty);</p> <p>9) Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT, do kwoty stanowiącej 150% kwoty danego Kredytu;</p> <p>10) Zobowiązanie Gwaranta do udzielenia na podstawie umowy gwarancji wsparcia finansowego zawartej pomiędzy Bankiem, Kredytobiorcą oraz Gwarantem, tj. tzw. „gwarancji przekroczonych kosztów projektu”, zapewniająca udostępnienie Kredytobiorcy środków pieniężnych w wysokości 15% kwoty równej Budżetowi Projektu pomniejszonej o wartość gruntu oraz wysokość rezerwy wskazanych w Budżecie Projektu w celu pokrycia Przekroczonych Kosztów Projektu.</p>	
PKO Bank Polski S.A.	121 200 000,00 5 000 000,00	0,00	31.08.2024	<p>1) Hipoteka umowna do kwoty 189.300.000 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz PKO BP SA na Nieruchomości-Inwestycja (przy czym dopuszcza się ustanowienie hipoteki umownej łącznej w przypadku, gdy Nieruchomość-Inwestycja będzie składać się z kilku odrębnych nieruchomości, dla których utworzone zostaną księgi wieczyste)</p> <p>2) Hipoteka umowna do kwoty 189.300.000 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz PKO BP SA na Nieruchomości-Droga Wewnętrzna (przy czym dopuszcza się ustanowienie hipoteki umownej łącznej w przypadku, gdy Nieruchomość-Droga Wewnętrzna będzie składać się z kilku</p>	kredyt deweloperski kredyt VAT

				<p>odrębnych nieruchomości, dla których utworzone zostaną księgi wieczyste)</p> <p>3) Zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy prowadzonych w związku z realizacją Inwestycji (z wyłączeniem Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego oraz rachunku VAT) oraz zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na wierzytelnościach z tytułu umów o prowadzenie wyżej wymienionych rachunków, każdy z nich do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN</p> <p>4) Zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na zbiorze rzeczy ruchomych i praw stanowiących całość gospodarczą, przysługujących Kredytobiorcy i wchodzących w skład przedsiębiorstwa Kredytobiorcy w rozumieniu art. 55 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN</p> <p>5) Zastawy rejestrowe o najwyższym pierwszeństwie zabezpieczenia, na wszelkich zbywalnych prawach majątkowych powstałych w związku z oraz z tytułu uczestnictwa w spółce Kredytobiorcy, które przysługują wspólnikom Kredytobiorcy, każdy z nich do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN.</p>
--	--	--	--	--

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2023**

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Lubelski Bank Spółdzielczy	11 000 000,00	5 017 212,92	31.12.2024	<p>1. weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową</p> <p>2. pełnomocnictwo do rachunku 49874100040090102020000010</p> <p>3. hipoteka umowna do sumy 22.000.000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu przy ul. Listopadowej stanowiącej działki oznaczone numerami 327, 328, 329 o łącznym obszarze całej nieruchomości 1,2511 ha, powstałych w wyniku podziału działki 231/157, 231/163, 301/6, arkusz 20 obręb 0010 - Kaptur stanowiącej własność Nowa Idea Sp. z o.o. wpisanej do księgi wieczystej KW nr RA1R/00176351/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych</p> <p>4. cesja praw z polisy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych (CAR/EAR) Nr 1082849418 w zakresie przedmiotu: Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych 3A i 3B z garażami podziemnymi na poziomie -1 zgodnie z umową nr IZP/11/U05/AM/2023/33 z dnia 12.05.2023r., działki nr 231/157, 301/6 z obrębu 0010-Kaptur ark 20, położonej w rejonie ul. Listopadowej w Radomiu</p> <p>5. oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, z tytułu Umowy, złożone przez Kredytobiorcę do kwoty 16.500.000,00 zł</p> <p>6. poręczenie wg prawa cywilnego przez spółkę Unidevelopment S.A. do kwoty 5.500.000,00 zł wraz z notarialnym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego</p>	kredyt deweloperski

PKO Bank Polski S.A.	121 200 000,00 5 000 000,00	988 351,56 2 126 146,58	31.08.2024	<p>1. Hipoteka umowna do kwoty 189.300.000 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz PKO BP SA na Nieruchomości-Inwestycja (przy czym dopuszcza się ustanowienie hipoteki umownej łącznej w przypadku, gdy Nieruchomość-Inwestycja będzie składać się z kilku odrębnych nieruchomości, dla których utworzone zostaną księgi wieczyste)</p> <p>2. Hipoteka umowna do kwoty 189.300.000 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz PKO BP SA na Nieruchomości-Droga Wewnętrzna (przy czym dopuszcza się ustanowienie hipoteki umownej łącznej w przypadku, gdy Nieruchomość-Droga Wewnętrzna będzie składać się z kilku odrębnych nieruchomości, dla których utworzone zostaną księgi wieczyste)</p> <p>3. Zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy prowadzonych w związku z realizacją Inwestycji (z wyłączeniem Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego oraz rachunku VAT) oraz zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na wierzytelnościach z tytułu umów o prowadzenie wyżej wymienionych rachunków, każdy z nich do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN</p> <p>4. Zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na zbiorze rzeczy ruchomych i praw stanowiących całość gospodarczą, przysługujących Kredytobiorcy i wchodzących w skład przedsiębiorstwa Kredytobiorcy w rozumieniu art. 55 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN</p> <p>5. Zastawy rejestrowe o najwyższym pierwszeństwie zabezpieczenia, na wszelkich zbywalnych prawach majątkowych powstałych w związku z oraz z tytułu uczestnictwa w spółce Kredytobiorcy, które przysługują wspólnikom Kredytobiorcy, każdy z nich do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN</p>	kredyt deweloperski kredyt VAT
-------------------------	-----------------------------------	----------------------------	------------	---	-----------------------------------

Bank Ochrony Środowiska S.A.	20 000 000,00	7 930 844,22	31.12.2025	<p>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</p> <p>2. Kaucja pieniężna w wysokości 4.000.000 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowana na rachunku bankowym BOŚ S.A.</p> <p>3. Cesja wierzytelności z umów:</p> <p>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.,</p> <p>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.,</p> <p>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.,</p> <p>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.,</p> <p>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.,</p> <p>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.,</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w BOŚ S.A.</p> <p>6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.</p> <p>7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.</p>	kredyt obrotowy
------------------------------	---------------	--------------	------------	--	-----------------

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

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

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2023**

Nie wystąpiły.

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

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

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2023**

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota otrzymanej pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2023
UNIBEP S.A. do Unidevelopment SA	50 000 000,00	zmiennie	31.03.2024	50 087 658,30
<b>Razem</b>				<b>50 087 658,30</b>

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

Nie wystąpiły.

**WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2023r.**

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
obligacje serii A	23 500 000,00 /23 500 sztuk po 1 000 zł	24 059 892,82	WIBOR 3M + marża	05.04.2023	05.04.2026
obligacje serii B	11 400 000,00 /11 400 sztuk po 1 000 zł	11 760 053,95	WIBOR 3M + marża	05.04.2023	05.04.2026
obligacje serii C	20 000 000,00 /20 000 sztuk po 1 000 zł	20 357 643,93	WIBOR 3M + marża	31.07.2023	31.07.2026
		<b>56 177 590,70</b>			

Obligacje serii A, B, C są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

**Terminy płatności odsetek:****Seria A i B:**

5 kwietnia 2024; 5 lipca 2024; 5 października 2024; 5 stycznia 2025; 5 kwietnia 2025; 5 lipca 2025; 5 października 2025; 5 stycznia 2026; 5 kwietnia 2026

**Seria C:**

30 kwietnia 2024; 31 lipca 2024; 31 października 2024; 31 stycznia 2025; 30 kwietnia 2025; 31 lipca 2025; 31 października 2025; 31 stycznia 2026; 30 kwietnia 2026; 31 lipca 2026

**WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2022r.**

Nie wystąpiły.

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
a) powyżej 1 roku do 3 lat	82 509 152,33	90 710 719,46
<b>RAZEM</b>	<b>82 509 152,33</b>	<b>90 710 719,46</b>

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

**Na dzień 31.12.2023r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	66 150 213,58	65 938 968,95
b) powyżej 1 roku do 3 lat	82 509 152,33	81 233 653,80
<b>RAZEM</b>	<b>148 659 365,91</b>	<b>147 172 622,75</b>

**Na dzień 31.12.2022 r.**

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

W okresie sprawozdawczym zostały spłacone przed terminem wymagalności poniższe kredyty:

- Lubelski Bank Spółdzielczy – kredyt obrotowy w wysokości 9 mln zł ważny do grudnia 2023 roku wypowiedziany w listopadzie 2023,
- Bank Millennium S.A. – kredyt obrotowy w wysokości 21 mln zł ważny do maja 2024 roku wypowiedziany w październiku 2023,
- Santander Bank Polska S.A. – kredyt deweloperski i VAT w wysokości 14 mln zł ważny do sierpnia 2024 roku wypowiedziany w maju 2023.



## 6.13. Leasing

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

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
a) poniżej roku	16 784 873,56	19 084 902,71
b) od roku do 5 lat	8 831 671,90	7 282 666,84
c) powyżej 5 lat	3 259 299,00	4 613 386,00
<b>RAZEM</b>	<b>28 875 844,46</b>	<b>30 980 955,55</b>

### Informacje dodatkowe:

Opis	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Amortyzacja	2 163 541,44	1 794 879,03
Amortyzacja aktywowana w zapas	80 700,00	934 293,00
Koszty odsetkowe	1 211 548,26	1 002 375,80
Odsetki aktywowane w zapas	353 938,00	4 417 991,00
Łączne wydatki z umów leasingu	3 097 983,87	6 152 440,08
Koszty leasingu krótkoterminowego	462 150,18	837 431,75
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	9 433,06	12 356,70
<b>RAZEM</b>	<b>7 379 294,81</b>	<b>15 151 767,36</b>

## 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
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>187 017,00</b>	<b>117 570,00</b>
- 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:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu</b>	<b>117 570,00</b>	<b>157 949,00</b>
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
<b>Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu</b>	<b>187 017,00</b>	<b>117 570,00</b>

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
<b>Koszty ujęte w rachunku zysków i strat</b>	<b>69 447,00</b>	<b>-40 379,00</b>
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%

#### POZOSTAŁE REZERWY

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>50 104 435,32</b>	<b>35 479 021,29</b>
Świadczenia pracownicze	8 928 722,30	9 105 491,75
Naprawy gwarancyjne	3 838 500,00	625 500,00
Koszty podwykonawców	26 893 131,71	23 537 123,67
Sprawy sporne	3 642 657,92	1 598 650,00
Koszty pozostałe	1 347 752,79	612 255,87
Rezerwa powstała w wyniku przejęcia kontroli	5 453 670,60	0,00
<b>a) Zwiększenia</b>	<b>60 855 945,76</b>	<b>72 358 159,26</b>
Świadczenia pracownicze	4 523 234,98	6 474 942,93
Naprawy gwarancyjne	1 674 000,00	1 732 600,00
Koszty podwykonawców	14 670 462,06	30 106 364,94
Sprawy sporne	180 101,00	2 136 738,92
Koszty pozostałe	39 792 147,72	24 948 841,87
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	16 000,00	1 505 000,00
Rezerwa powstała w wyniku przejęcia kontroli	0,00	5 453 670,60
<b>b) Wykorzystanie</b>	<b>30 577 279,30</b>	<b>57 241 666,67</b>
Świadczenia pracownicze	6 788 917,47	6 182 359,75
Naprawy gwarancyjne	1 157 407,00	20 600,00
Koszty podwykonawców	20 577 119,03	26 750 356,90
Sprawy sporne	650 000,00	92 731,00
Koszty pozostałe	1 403 835,80	24 195 619,02
<b>c) Inne zmniejszenia</b>	<b>45 868 715,80</b>	<b>491 078,56</b>
Świadczenia pracownicze	596 466,32	469 352,63
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	325 000,00	4 000,00
Koszty podwykonawców - zmiana prezentacji	3 033 701,87	0,00
Sprawy sporne	99 622,00	0,00
Koszty pozostałe	36 360 255,01	17 725,93
Rezerwa powstała w wyniku przejęcia kontroli	5 453 670,60	0,00
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>34 514 385,98</b>	<b>50 104 435,32</b>
Świadczenia pracownicze	6 066 573,49	8 928 722,30
Naprawy gwarancyjne	4 046 093,00	3 838 500,00
Koszty podwykonawców	17 952 772,87	26 893 131,71
Sprawy sporne	3 073 136,92	3 642 657,92
Koszty pozostałe	3 375 809,70	1 347 752,79
Rezerwa powstała w wyniku przejęcia kontroli	0,00	5 453 670,60

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>		
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>1 432 000,00</b>	<b>2 131 000,00</b>
Naprawy gwarancyjne	1 432 000,00	2 131 000,00
<b>a) Zwiększenia</b>	<b>4 804 102,00</b>	<b>1 544 500,00</b>
Naprawy gwarancyjne	4 804 102,00	1 060 500,00
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	0,00	4 000,00
Rezerwa powstała w wyniku przejęcia kontroli - zmiana prezentacji	0,00	480 000,00
<b>b) Wykorzystanie</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000,00</b>
Naprawy gwarancyjne	0,00	1 000,00
<b>c) Rozwiązanie</b>	<b>706 000,00</b>	<b>2 242 500,00</b>
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	16 000,00	1 505 000,00
Naprawy gwarancyjne	690 000,00	737 500,00
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>5 530 102,00</b>	<b>1 432 000,00</b>
Naprawy gwarancyjne	5 530 102,00	952 000,00
Rezerwa powstała w wyniku przejęcia kontroli	0,00	480 000,00

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

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 939 999,99	9 790 000,00
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 939 999,99</b>	<b>9 790 000,00</b>

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	29 000 089,68	29 935 632,15
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 468 477,45	5 310 813,31
Z tytułu wynagrodzeń	6 559,36	6 559,36
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Pozostałe zobowiązania	621 165,24	1 112 771,99
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>31 498 291,73</b>	<b>36 767 776,81</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>31 498 291,73</b>	<b>36 767 776,81</b>

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
a) do 1 miesiąca	15 324 387,40	15 101 062,17
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	453 222,00	472 923,35
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00	3 905,00
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0,00	0,00
e) powyżej 1 roku	31 468,80	33 716,85
zobowiązania przeterminowane	13 191 011,48	14 324 024,78
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>29 000 089,68</b>	<b>29 935 632,15</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
a) do 1 miesiąca	8 582 325,91	7 597 780,19
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	238 984,74	6 612 637,76
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	83 475,35	57 434,35
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 261 317,58	34 972,41
e) powyżej 1 roku	24 907,90	21 200,07
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>13 191 011,48</b>	<b>14 324 024,78</b>

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania w PLN	31 498 291,73	36 767 776,81
<b>RAZEM</b>	<b>31 498 291,73</b>	<b>36 767 776,81</b>

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

## 6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

### AKTYWO NA PODATEK ODROZONY

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Stan aktywów na początek okresu po korekcie*	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	990 292,00	819 685,00	1 809 977,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 458 603,00	-371 809,00	1 086 794,00
Rezerwa na zobowiązania	732 969,00	366 672,00	1 099 641,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	22 299 861,00	4 132 554,00	26 432 415,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	339,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	122 042,00	162 861,00	284 903,00
Strata podatkowa	1 061 559,00	-1 004 098,00	57 461,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	3 000 280,00	1 744 923,00	4 745 203,00
Leasing- zobowiązania z tytułu leasing	5 858 674,00	-415 368,00	5 443 306,00
<b>Ogółem</b>	<b>35 713 124,00</b>	<b>5 435 759,00</b>	<b>41 148 883,00</b>

\* korekta aktywa dotyczy zmiany prezentacji wy MSR 12 opisanej w pkt 1.4.

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

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

### REZERWA NA PODATEK ODROZONY

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Stan rezerw na początek okresu po korekcie*	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Leasing- zobowiązanie z tytułu leasingu	5 085 163,00	-580 424,00	4 504 739,00
Dyskonto zobowiązań	239 000,00	-55 981,00	183 019,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	14 620 937,00	5 193 749,00	19 814 686,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	207 793,00	91 801,00	299 594,00
Różnice między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	3 213 328,00	1 420 314,00	4 633 642,00
<b>Ogółem</b>	<b>23 366 221,00</b>	<b>6 069 459,00</b>	<b>29 435 680,00</b>

\* korekta aktywa dotyczy zmiany prezentacji wy MSR 12 opisanej w pkt 1.4.

## Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

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

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są w ramach każdej ze spółek konsolidowanych metodą pełną per saldo. Po uwzględnieniu kompensaty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2023 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 41 148 883,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 29 435 680,00 zł. Na 31 grudnia 2022 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 29 854 450,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 18 003 401,00 zł.

## PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022 - po korekcie
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>8 623 768,00</b>	<b>24 907 337,00</b>
Dotyczący roku obrotowego	8 631 139,00	24 786 258,00
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>693 809,00</b>	<b>-15 551 589,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	693 809,00	-15 551 589,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>9 317 577,00</b>	<b>9 355 748,00</b>

UZGODNIENIE	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022- po korekcie
Zysk brutto przed opodatkowaniem	47 828 295,54	63 344 491,50
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	9 087 376	12 035 453
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	0	0
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	0	0
Inne	230 201	-2 679 705
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>9 317 577</b>	<b>9 355 748</b>
Efektywna stawka podatkowa	19,48%	14,77%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w wysokości 57 461,00 zł, Grupa dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

## 6.17. Zobowiązania kontraktowe

## Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023r.

Opis	Stan na początek okresu	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	181 052 090,16	-166 842 102,69	143 436 462,58	157 646 450,05
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>181 052 090,16</b>	<b>-166 842 102,69</b>	<b>143 436 462,58</b>	<b>157 646 450,05</b>

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022r.

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

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

**ZALICZKI OTRZYMANE**

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

**6.18. Kaucje zatrzymane dostawcom**

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	3 118 434,87	2 792 574,16
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	4 876 543,24	6 730 836,42
<b>Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom</b>	<b>7 994 978,11</b>	<b>9 523 410,58</b>

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

**STAN DYSKONTA**

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	248 181,54	0,00
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	965 468,61	1 568 129,46

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

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

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
a) do 1 miesiąca	231 440,61	1 550 608,55
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	20 887,02	1 482 628,94
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	56 533,12	6 744,00
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	19 819,61	170 933,66
e) powyżej 1 roku	3 390 152,92	1 134 467,71
<b>Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami</b>	<b>3 718 833,28</b>	<b>4 345 382,86</b>

**6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych**

Grupa działa jedynie w segmencie deweloperskim.

**6.20. Przychody z umów z klientami****UJMOWANIE PRZYCHODÓW**

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



### Sprzedaż produktów

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

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

### Sprzedaż usług

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

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

Opis	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	314 778 754,75	332 024 152,09
Sprzedaż deweloperska	311 120 685,92	327 327 021,86
Sprzedaż usług pozostałych	3 658 068,83	4 697 130,23
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>	<b>314 778 754,75</b>	<b>332 024 152,09</b>

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

Opis	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
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>1 039 468,06</b>	<b>1 018 000,00</b>

## 6.21. Koszty według rodzajów

Opis	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 – po korekcie
Amortyzacja	2 886 084,76	3 077 769,56
Zużycie materiałów i energii	16 268 671,09	14 148 976,74
Usługi obce	188 938 381,78	205 456 904,98
Podatki i opłaty	2 513 237,07	2 958 191,22
Wynagrodzenia	18 296 819,65	16 731 370,36
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 900 620,40	2 592 172,75
Pozostałe koszty rodzajowe	7 607 418,65	4 882 862,54
<b>Razem koszty wg rodzaju</b>	<b>239 411 233,40</b>	<b>249 848 248,15</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	18 353 146,22	7 199 150,09
Koszty ogólnego zarządu	-9 733 097,28	-9 699 578,75
Koszty sprzedaży	-15 508 956,97	-20 609 310,22
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	232 522 325,37	226 738 509,27

## 6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

#### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 872 690,17</b>	<b>4 287 689,91</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	135 529,90	73 522,21
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 511 577,32	857 307,49
Odpisane zobowiązania	0,00	0,67
Kary i odszkodowania	101 629,82	149 320,85
Inne	123 953,13	3 207 538,69

#### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>5 005 933,94</b>	<b>6 483 181,27</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	16 719,84	371 767,49
Rezerwa na zobowiązania	80 479,00	2 136 738,92
Koszty spraw spornych	1 086,10	25 307,77
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	522 750,71	88 324,04
Inne	3 009 853,04	3 069 704,72
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 375 045,25	791 338,33

## 6.23. Przychody i koszty finansowe

### PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Przychody finansowe</b>	<b>9 023 919,84</b>	<b>8 337 242,00</b>
Inne przychody finansowe razem	20,00	0,00
<b>Odsetki:</b>	<b>9 023 899,84</b>	<b>8 337 242,00</b>
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	9 023 899,84	8 337 242,00
odsetki od udzielonych pożyczek	8 553 023,25	7 056 064,58
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	279 246,19	1 076 620,99
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	-248 181,54	101 807,71
odsetki bankowe	432 238,44	93 164,30
Odsetki od kontrahentów	7 573,50	9 584,42
odsetki od należności	7 573,50	9 584,42
<b>Inne przychody finansowe</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
Pozostałe, w tym:	20,00	0,00
pozostałe	20,00	0,00
<b>Inne przychody finansowe razem</b>	<b>20,00</b>	<b>0,00</b>

### KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Koszty finansowe</b>	<b>14 900 455,31</b>	<b>10 495 168,75</b>
<b>Z tytułu odsetek, w tym:</b>	<b>13 864 579,23</b>	<b>9 888 274,65</b>
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	10 850 119,87	8 208 797,73
odsetki od leasingu	1 299 747,99	900 764,80
pozostałe	138 014,83	87 817,09
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	779 026,47	-343 084,75
odsetki od zobowiązań	45 517,54	30 549,16
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	752 152,53	1 003 430,62
Inne koszty finansowe razem	1 035 876,08	606 894,10
<b>Inne koszty finansowe</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
Ujemne różnice kursowe	4 858,36	4 934,96
Pozostałe, w tym:	1 031 017,72	601 959,14
z tytułu prowizji	717 415,80	524 481,29
gwarancje bankowe	89 462,60	29 370,00
pozostałe	224 139,32	48 107,85
<b>Inne koszty finansowe razem</b>	<b>1 035 876,08</b>	<b>606 894,10</b>

### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>OCzekiwane straty kredytowe</b>	<b>200 026,41</b>	<b>288 853,46</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	135 343,41	160 193,46
Pożyczki udzielone	64 683,00	128 660,00

## 6.24. Zysk (strata) jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwadniających

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00

## 6.25. Działalność zaniechana

W 2023 i 2022 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

## 6.26. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 – po korekcie	stan na dzień 31.12.2022
<b>Amortyzacja:</b>	<b>2 886 084,76</b>	<b>3 077 769,56</b>	<b>3 077 769,56</b>
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	2 886 084,76	3 077 769,56	3 077 769,56
<b>Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>0,00</b>	<b>1 071,60</b>	<b>1 071,60</b>
różnice kursowe zrealizowane dotyczące spłaty finansowych zobowiązań walutowych	0,00	1 071,60	1 071,60
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>	<b>5 168 185,35</b>	<b>3 821 573,06</b>	<b>3 821 573,06</b>
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-8 553 023,25	-5 430 747,91	-5 430 747,91
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-238 393,07	-68 008,10	-68 008,10
odsetki zaptacone od kredytów, pożyczek, obligacji, faktoringu - ogółem	10 850 119,87	8 208 797,73	8 208 797,73
odsetki od leasingu zaptacone	1 306 891,99	900 764,80	900 764,80
prowinie od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zaptacone	678 399,02	524 481,29	524 481,29
prowinie naliczone - koszty emisja obligacji	352 308,32	29 370,00	29 370,00
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	-498 564,23	-343 084,75	-343 084,75
wycena obligacji własnych	1 277 590,70	0,00	0,00
odsetki zaptacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - uwzględnione w wynikach lat poprzednich	-7 144,00	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 438 355,58</b>	<b>-3 322 775,14</b>	<b>-3 322 775,14</b>
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-161 058,47	-182 455,18	-182 455,18
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	91 503,58	131 543,25	131 543,25
aktualizacja wartości aktywów trwałych - odpis PKO	1 370 909,71	82 871,00	82 871,00
aktualizacja wartości aktywów trwałych - odwrócenie odpisu PPO	-228 154,41	0,00	0,00
wycena pożyczek, weksli	86 232,96	-1 076 620,99	-1 076 620,99
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	134 386,84	32 550,84	32 550,84
udział w zyskach (stratach) jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	-1 207 009,22	-1 207 009,22
pozostałe	144 535,37	0,00	0,00
wynik na rozliczeniu połączenia	0,00	-1 103 654,84	-1 103 654,84
<b>Zmiana stanu rezerw</b>	<b>-11 422 500,34</b>	<b>10 460 057,06</b>	<b>10 460 057,06</b>
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	-10 240 487,09	17 357 758,14	17 357 758,14
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli)	0,00	-6 897 701,08	-6 897 701,08
<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>34 155 236,23</b>	<b>9 267 402,20</b>	<b>6 319 938,95</b>
bilansowa zmiana stanu zapasów	37 982 375,58	-74 248 413,06	-74 248 413,06
odsetki aktywowane w zapasach	2 067 375,81	962 521,82	962 521,82
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli za znakiem "+")	0,00	67 006 571,10	67 006 571,10
korekta zapasów dot. zysków zatrzymanych	-2 947 463,25	0,00	0,00
inne korekty	-2 947 051,91	15 546 722,34	12 599 259,09
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>8 472 899,75</b>	<b>720 782,32</b>	<b>720 782,32</b>
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	10 922 593,20	-985 320,42	-985 320,42
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-1 117 931,11	2 689,20	2 689,20
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli za znakiem "+")	0,00	1 847 766,42	1 847 766,42
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-1 331 353,75	-145 476,97	-145 476,97
stan należności z tytułu nieotrzymania dywidendy	0,00	1 124,09	1 124,09
inne korekty	-408,59	0,00	0,00
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>	<b>-34 328 173,06</b>	<b>-42 024 614,64</b>	<b>-42 024 614,64</b>
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-30 529 418,37	9 928 962,86	9 928 962,86
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-3 524 139,30	7 874 159,51	7 874 159,51
inne korekty	-122 660,05	-24 990,98	-24 990,98
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli za znakiem "-")	0,00	-59 138 383,85	-59 138 383,85
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-151 955,34	0,00	0,00

stan zobowiązań z tytułu niewypłaconej dywidendy	0,00	-664 362,18	-664 362,18
<b>Inne korekty</b>	<b>89 605,11</b>	<b>206 532,44</b>	<b>206 532,44</b>
Inne korekty	89 605,11	206 532,44	206 532,44
<b>Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony</b>	<b>-5 654 266,24</b>	<b>-27 542 782,00</b>	<b>-27 542 782,00</b>

**Zmiana stanu zobowiązań finansowych**

Opis	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Stan na początek roku Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	95 433 278,57	124 864 619,92
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	30 980 955,55	31 655 965,36
<b>Stan na początek roku</b>	<b>126 414 234,12</b>	<b>156 520 585,28</b>
Przepływ kapitału (+)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	229 913 313,49	54 098 245,92
Przepływ kapitału (-)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-170 799 500,77	-83 391 922,15
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	574 625,78	1 598 885,75
Przepływ kapitału(-) zobowiązań leasingowych	-2 679 736,87	-2 273 895,56
Odsetki naliczone leasingowe (+)	1 306 891,99	900 764,80
Odsetki zapłacone leasingowe (-)	-1 306 891,99	-900 764,80
Odsetki naliczone od pożyczek (+)	10 857 263,87	8 208 797,73
Odsetki zapłacone od pożyczek (-)	-10 857 263,87	-8 208 797,73
Wycena (+/-) Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	779 026,47	-343 084,75
Pozostałe (-/+)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-3 175,77	205 419,63
<b>Stan na koniec roku w tym:</b>	<b>184 198 786,45</b>	<b>126 414 234,12</b>
Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	155 322 941,99	95 433 278,57
Zobowiązania leasingowe	28 875 844,46	30 980 955,55

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki pieniężne w banku i kasie	124 878 533,47	54 848 548,15
<b>w tym:</b>		
<b>RAZEM</b>	<b>124 878 533,47</b>	<b>54 848 548,15</b>

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

## 6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

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

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

- Osiedle Marywilska Sp. z o.o.,
  - Osiedle Idea Sp. z o.o.,
  - Mickiewicza Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.,
  - Zielony Sołacz Tarasy MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.,
  - Monday Kosmonautów MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- ze spółką Szczęśliwicka Sp. z o.o. - w dniu 2 stycznia 2023 roku KRS zarejestrował połączenia spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. z ww. spółkami.

Spółki dokonały połączenia na podstawie Art. 492 paragraf 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. W wyniku połączenia nie nastąpiła utrata kontroli.

## 6.28. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>4 820 969,23</b>
<b>a) Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>1 207 009,22</b>
Udział w zyskach	0,00	1 207 009,22
Wniesione wkłady	0,00	0,00
<b>b) Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>6 027 978,45</b>
Wypłata dywidendy	0,00	0,00
PKO	0,00	0,00
Zwrócone wkłady	0,00	0,00
Zbycie udziałów	0,00	0,00
Zmiana charakteru na zależne	0,00	6 027 978,45
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku podmioty współkontrolowane i stowarzyszone nie wystąpiły.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Udział w zyskach	0,00	1 207 009,22
Udział w stratach	0,00	0,00
<b>Ogółem</b>	<b>0,00</b>	<b>1 207 009,22</b>

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

## 6.29. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Stan na dzień 31.12.2023 r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty powiązane	3 774 752,69	21 691 606,08	4 467 520,38	50 087 658,30
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>3 774 752,69</b>	<b>21 691 606,08</b>	<b>4 467 520,38</b>	<b>50 087 658,30</b>

Stan na dzień 31.12.2022 r.

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

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Koszty finansowe	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty powiązane	1 395 657,53	121 794 327,86	6 700 324,25	22 180,11
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>1 395 657,53</b>	<b>121 794 327,86</b>	<b>6 700 324,25</b>	<b>22 180,11</b>



**GRUPA UNIDEVELOPMENT**

Skonsolidowane 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)

**Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.**

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

## 6.30. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku 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

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

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

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

Stan na 31.12.2023:

### ZARZĄD

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

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

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

Ewa Przeździecka - Wiceprezes Zarządu - jest córką Pana Jana Mikołuszko, który jest członkiem Rady Nadzorczej oraz Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31 grudnia 2023 roku posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

### RADA NADZORCZA

Dariusz Jacek Blocher - Przewodniczący Rady Nadzorczej - jest Prezesem spółki Unibep S.A.

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

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

Jan Mikołuszko - Członek Rady Nadzorczej - jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, który na dzień 31 grudnia 2023 posiadał 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

## 6.33. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

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

### WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2022 wypłacona w 2023	Razem
Razem:	2 156 480,00	3 012 781,36	5 169 261,36

Za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

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

### WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	178 366,54

Za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	190 213,04

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

Za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

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

Za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

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

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

W 2023 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych.

## 6.35. Umowy zawarte między UNIDEVELOPMENT S.A. a osobami zarządzającymi na 31.12.2023

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

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

Ad.1

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

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

Zgodnie z postanowieniami Uchwał Rady Nadzorczej:

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

Ad.2

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

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

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

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

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

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

W 2023 i 2022 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych.

## 6.37. Zobowiązania i należności warunkowe

Aktywa warunkowe z tytułu otrzymanych gwarancji od jednostek powiązanych stanowią zabezpieczenia hipoteczne Obligacji oraz wiarytelności Banku wynikające z umowy kredytowej, które zostały ustanowione na nieruchomościach należących do spółek (SPV) z Grupy Unidevelopment.

Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych to przede wszystkim poręczenia za zobowiązania dłużników wynikające z umów kredytowych, z tytułu niespłaconego kapitału, odsetek umownych i innych kosztów na wypadek, gdyby nie wykonali oni swojego zobowiązania oraz gwarancje zobowiązujące Podmiot Wspierający do zapewnienia dłużnikom środków pieniężnych na pokrycie ewentualnego przekroczenia kosztów projektu.

Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek to gwarancja należytego wykonania umowy najmu wystawiona przez Towarzystwo Ubezpieczeń na rzecz Wynajmującego.

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>AKTYWA WARUNKOWE</b>	<b>100 500 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Od jednostek powiązanych</b>	<b>100 500 000,00</b>	<b>0,00</b>
Otrzymane gwarancje	100 500 000,00	0,00
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>50 724 820,18</b>	<b>52 723 653,88</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>49 284 585,42</b>	<b>39 698 461,12</b>
Udzielone poręczenia	21 726 705,42	16 725 592,12
Udzielone gwarancje	27 557 880,00	22 972 869,00
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>1 440 234,76</b>	<b>13 025 192,76</b>
Udzielone gwarancje	1 440 234,76	11 025 192,76
Udzielone poręczenia	0,00	2 000 000,00

Stan otrzymanych poręczeń na dzień 31.12.2023 i 31.12.2022 wynosi 0,00.

### SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIDEVELOPMENT za 2022 rok nastąpiło zmniejszenie wartości spraw spornych o kwotę 569.521,00 zł. Suma kosztów wynikających ze spraw spornych szacowana jest na dzień 31 grudnia 2023 roku na kwotę 3 073 136,92 zł. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

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

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

## 6.39. Zdarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 30 stycznia 2024 r. została podpisana przez należącą do Grupy Kapitałowej Unidevelopment S.A., spółkę UNI 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Marywilska 3R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie [Sprzedający] umowa przenosząca na Kupującego własność nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie [Umowa]. Przedmiotem Umowy jest nabycie przez Kupującego własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej, o łącznym obszarze ok. 0,92 ha, wraz z przeniesieniem na Kupującego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz praw do dokumentacji stanowiącej podstawę w/w decyzji, za zapłatą ceny w łącznej kwocie ok. 17,0 mln zł netto. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od postanowień typowych dla tego rodzaju umów. Nabywana nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej, w ramach której przewidziane jest zrealizowanie ok. 126 lokali mieszkalnych. Rozpoczęcie realizacji w/w inwestycji zaplanowane jest na III kwartał 2024 r. Obsługa procesu inwestycyjnego w ramach w/w inwestycji będzie należała do Unidevelopment S.A.

- W konsekwencji decyzji podjętych na bazie analiz biznesowych przeprowadzonych po dniu bilansowym, w dniu 29 marca 2024 r. spółka Fama Development sp. z o.o. sp. J. podjęła uchwałę o zaprzestaniu prac przygotowujących na posiadanych nieruchomościach gruntowych do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymanie tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. Poniesione koszty związane z gruntem są obecnie przedmiotem analiz w ramach tej decyzji po dniu bilansowym.
- W dniu 1 lutego 2024 r nastąpiła sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej spółki Bukowska 18 Sp. z o.o. położonej w Poznaniu składającej się z działki numer 8/4 oraz działki 9/6, za kwotę 4 000 000,00 zł netto z odroczonym do 30 grudnia 2024 terminem płatności, zgodnie z aktem notarialnym Rep. A numer 1735/2024. Bukowska 18 Sp. z o.o. złożyła do sądu pozew o zapłatę przez pozwanego: Anicar Sp. z o.o. kwoty należności głównej 93 559,46 zł wraz z odsetkami. Na początku roku 2024 podjęta została decyzja, że nie wnosimy skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu SKO.OŚ.405.235.2021 i płacimy karę za wycinkę drzew w wysokości 155 679,75 zł.
- W konsekwencji decyzji podjętych na bazie analiz biznesowych przeprowadzonych po dniu bilansowym, w dniu 29 marca 2024 r. spółka Coopera Idea sp. z o.o. podjęła uchwałę o zaprzestaniu prac przygotowujących na posiadanej nieruchomości gruntowej realizacji projektu mieszkaniowego oraz utrzymanie tego gruntu w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu jej wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tej nieruchomości gruntowej z zapasów do nieruchomości inwestycyjnej oraz wyceny gruntu do wartości godziwej. Poniesione koszty związane z gruntem są obecnie przedmiotem analiz w ramach tej decyzji po dniu bilansowym.
- W dniu 6 marca 2024 hipoteka umowna łączna do kwoty 18 mln złotych na rzecz Banku na nieruchomości będącej własnością Nowa Idea sp. z o.o. oznaczonej działkami 231/109, 231/110, 231/151, 231/152, 231/155, 231/156, 231/108 obecnie wpisanej w KW nr RA1R/00176346/5 (1,2378ha) została wykreślona z ksiąg wieczystych. W dniu 19 marca 2024 hipoteka umowna łączna do kwoty 22 mln złotych na rzecz Banku na nieruchomości będącej własnością Nowa Idea sp. z o.o. oznaczonej działkami: 327, 328, 329 obecnie wpisanej w KW nr RA1R/00176351/3 (1,2511ha) została wpisana do ksiąg wieczystych.

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

### 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 bezsporny 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:

- wielkość akcji kredytowej na skutek zmian oprocentowania kredytów, a tym samym zdolność kredytową potencjalnych klientów indywidualnych,
- 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
Pracownicy umysłowi	82	84
RAZEM	82	84



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

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

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

Wynagrodzenie za wykonanie powyższych usług to 394 900,00 zł netto.

## 6.43. Korekta błędu

Grupa dokonała korekty błędu w sprawozdaniu 2022 roku, która dotyczyła:

- rozliczenia nakładów na infrastrukturę w projekcie developerskim i korektę kosztów w związku z tym,
- przesunięcia działek między wyrobami gotowymi i korekty kosztów przypadających na wyroby sprzedane,
- rozliczenia zmniejszenia podatku z PGK ze względu na konsumpcje strat spółek wchodzących w PGK,

Korekta prezentuje zmianę na kosztach, zmianę na podatku dochodowym.

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.

	stan na dzień 31.12.2022 - zatwierdzone	Korekta błędu 2022	stan na dzień 31.12.2022 - po korekcie
<b>AKTYWA</b>			
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 854 450,00	555 963,00	30 410 413,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>	<b>195 849 567,53</b>	<b>555 963,00</b>	<b>196 405 530,53</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>			
Zapasy	437 725 433,41	-2 947 463,25	434 777 970,16
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8 086 344,76	1 602 401,00	9 688 745,76
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	553 273 803,65	-1 345 062,25	551 928 741,40
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>	<b>553 273 803,65</b>	<b>-1 345 062,25</b>	<b>551 928 741,40</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>749 123 371,18</b>	<b>-789 099,25</b>	<b>748 334 271,93</b>

	stan na dzień 31.12.2022 - zatwierdzone	Korekta błędu 2022	stan na dzień 31.12.2022 - po korekcie
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Zyski (straty) zatrzymane	150 621 385,64	286 654,41	150 908 040,05
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	238 707 417,09	286 654,41	238 994 071,50
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	71 486 586,10	-1 075 753,66	70 410 832,45
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>310 194 003,19</b>	<b>-789 099,25</b>	<b>309 404 903,94</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>749 123 371,18</b>	<b>-789 099,25</b>	<b>748 334 271,93</b>

## 6.44. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania 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. w dniu 18 kwietnia 2024 roku.

---

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Zbigniew Gościcki**

Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Ewa Przeździecka**

Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Mariusz Przystupa**

Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Mirosław Szczepański**

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

Główna Księgowa

\_\_\_\_\_  
**Anna Sikorska-Moroz**