



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**Za rok zakończony
31 grudnia 2024**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej

www.unidevelopment.pl

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Spis treści

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)	5
JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSÓW I STRAT (W ZŁOTYCH)	7
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (W ZŁOTYCH)	7
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W ZŁOTYCH)	8
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W ZŁOTYCH)	10
1. Informacje ogólne	11
Informacje o Spółce i jej działalności	11
Założenie kontynuacji działalności	11
Oświadczenie o zgodności z MSSF	11
Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	15
2. Przyjęte zasady rachunkowości	15
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	35
3.1 Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na euro (stan na ostatni dzień okresu) 35	
3.2 Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na euro	36
3.2 Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro	36
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym	37
5. Instrumenty finansowe	41
6. Noty do sprawozdania finansowego	42
6.1. Środki trwałe	42
6.2. Wartości niematerialne	46
6.3. Nieruchomość inwestycyjna	48
6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	48
6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	49
6.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	51
6.7. Zapasy	51
6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52
6.9. Pożyczki udzielone	52
6.10. Kapitały	53
6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych	54
6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	54
6.13. Leasing	66

6.14. Rezerwy	66
6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	70
6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	70
6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	74
6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami	74
6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	74
6.20. Przychody z umów z klientami.....	75
6.21. Koszty według rodzajów	75
6.22. Pozostałe przychody, koszty operacyjne, oczekiwane straty kredytowe	75
6.23. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe.....	76
6.24. Zysk (strata) na jedną akcję.....	77
6.25. Poniesione nakłady inwestycyjne	77
6.26. Działalności zaniechane	77
6.27. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	78
6.28. Połączenia jednostek gospodarczych.....	79
6.29. Wprowadzone korekty w sprawozdaniu	79
6.30. Inwestycje w innych jednostkach wycenianych metodą praw własności	79
6.31. Inwestycje w jednostki zależne.....	79
6.32. Transakcje ze stronami powiązanymi.....	84
6.33. Zarząd i Rada Nadzorcza	86
6.34. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej	86
6.35. Transakcje z członkami Zarządu Spółki i bliskimi członkami rodziny.	87
6.36. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	87
6.37. Zobowiązania i należności warunkowe.....	87
6.38. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów	88
6.39. Zdarzenia po dniu bilansowym	88
6.40. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki związane z działalnością spółki	89
6.41. Struktura zatrudnienia	91
6.42. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	91
7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	91

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

Opis	Nota	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe razem	6.1	14 076 300,31	14 287 111,47
Wartości niematerialne	6.2	1 181 145,00	1 182 918,26
Inwestycje w jednostki zależne	6.32	169 127 832,71	169 122 832,71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.8	206 735,34	1 175 821,74
Pożyczki udzielone	6.9	273 766 201,16	225 625 278,41
Inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	3 751 818,46
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	1 379 238,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		458 358 214,52	416 525 019,05
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	6.6	3 910 092,29	2 682 250,75
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.4,6.8	10 329 845,48	36 211 682,83
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 093 496,00	2 645 052,00
Pożyczki udzielone	6.9	26 483 638,80	24 174 043,70
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		3 874 092,01	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	5 841 411,86	10 320 259,34
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		53 532 576,44	76 033 288,62
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		53 532 576,44	76 033 288,62
AKTYWA RAZEM		511 890 790,96	492 558 307,67

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

	Nota	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		51 551 517,20	51 551 517,20
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	37 406 730,65	37 406 730,65
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	139 236 041,11	127 859 135,49
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		234 869 288,96	223 492 383,34
Kapitał własny ogółem		234 869 288,96	223 492 383,34
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	216 989 244,86	174 805 796,61
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	11 376 821,90	11 831 887,90
Rezerwy długoterminowe	6.14	276 592,00	184 387,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		843 078,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe razem		229 485 736,76	186 822 071,51
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	7 732 776,80	2 346 258,53
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	0,00	93 177,35
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	26 108 580,98	64 682 078,60
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.12	2 975 656,95	2 650 435,56
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6 171 857,00	7 722 741,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	4 546 893,51	4 749 161,78
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		47 535 765,24	82 243 852,82
Zobowiązania krótkoterminowe razem		47 535 765,24	82 243 852,82
Zobowiązania ogółem		277 021 502,00	269 065 924,33
PASYWA RAZEM		511 890 790,96	492 558 307,67

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość księgowa	234 869 288,96	223 492 383,34
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,52	3,35

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSÓW I STRAT (W ZŁOTYCH)

	Nota	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Przychody z umów z klientami	6.20	19 324 263,64	19 949 264,35
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.21	19 097 231,32	18 614 667,99
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		227 032,32	1 334 596,36
Koszty sprzedaży	6.21	384 103,22	482 189,98
Koszty zarządu	6.21	9 127 936,51	8 535 657,19
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	88 623,60	568 801,96
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	1 737 013,75	557 133,44
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-10 933 397,56	-7 671 582,29
Przychody finansowe	6.23	60 937 129,73	56 372 797,58
Koszty finansowe	6.23	24 599 953,06	23 128 584,76
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	254 557,49	15 345,64
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		25 149 221,62	25 557 284,89
Podatek dochodowy	6.16	2 222 316,00	-1 215 759,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		22 926 905,62	26 773 043,89
Zysk (strata) netto		22 926 905,62	26 773 043,89

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zysk (strata) netto, z tego:	22 926 905,62	26 773 043,89
Podstawowy zysk na akcję	0,34	0,40
Rozwodniony zysk na akcję	0,34	0,40

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (W ZŁOTYCH)

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Zysk (strata) netto	22 926 905,62	26 773 043,89
Inne Całkowite dochody ogółem	22 926 905,62	26 773 043,89

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W ZŁOTYCH)

Za okres 01.01.2024-31.12.2024

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	127 859 135,49	223 492 383,34
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	127 859 135,49	223 492 383,34
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-11 550 000,00	-11 550 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	22 926 905,62	22 926 905,62
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	22 926 905,62	22 926 905,62
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	11 376 905,62	11 376 905,62
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	139 236 041,11	234 869 288,96

Za okres 01.01.2023-31.12.2023

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W ZŁOTYCH)

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	25 149 221,62	25 557 284,89
Korekty razem:	-17 458 445,90	-40 588 936,48
Amortyzacja:	2 629 617,50	2 411 569,46
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-42 132 690,21	-30 202 927,87
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	5 811 937,85	-3 376 406,24
Zmiana stanu rezerw	-1 110 063,27	-1 619 243,25
Zmiana stanu zapasów	-1 227 841,54	-675 920,52
Zmiana stanu należności	11 981 253,50	-5 031 505,42
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	5 589 340,27	-2 094 502,64
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	7 690 775,72	-15 031 651,59
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-1 999 328,00	5 868 011,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 691 447,72	-9 163 640,59
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-862 699,87	-445 186,34
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	8 225,07	157 467,06
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0,00	25 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0,00	-10 070 000,00
Odsetki otrzymane	3 437 887,41	23 322 906,67
Dywidendy otrzymane	52 140 020,96	18 563 439,67
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	48 112 000,00	56 146 100,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-76 735 000,00	-92 364 200,01
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	303 776,20	238 185,93
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-2 033 862,51	-1 990 784,71
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	24 370 347,26	-6 4417 071,73
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	117 319 135,32	127 783 576,08
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-122 060 000,00	-77 251 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 744 952,91	-2 564 194,87
Zapłacone odsetki	-14 616 349,01	-19 625 766,99
Wyłączone dywidendy	-11 550 000,00	0,00
Inne wpływy(wypływy) środków pieniężnych	-888 475,86	-3 751 818,46
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-34 540 642,46	24 590 795,76
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-4 478 847,48	9 010 083,44
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-4 478 847,48	9 010 083,44
Środki pieniężne na początek okresu	10 320 259,34	1 310 175,90
Środki pieniężne na koniec okresu	5 841 411,86	10 320 259,34
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	112 468,79	66 277,69

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte są w nocie 6.27

1. Informacje ogólne

Informacje o Spółce i jej działalności

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

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

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

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

Obecnie kapitał podstawowy wynosi 6 675 000 zł.

Podstawowym przedmiotem działalności UNIDEVELOPMENT S.A. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

Założenie kontynuacji działalności

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

Oświadczenie o zgodności z MSSF

Zgodność z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów

Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2024 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2023, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2024 roku. W 2024 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2024 roku.

Nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), które zastosowano po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2024 rok:

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.

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.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma 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. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 “Instrumenty finansowe - ujawnianie informacji” - zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy

faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później,

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2024 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską:

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony

Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych

Zmiany do MSSF 9 wprowadzają możliwość wyboru zasady rachunkowości w zakresie momentu wygaśnięcia zobowiązania w przypadku, gdy płatność następuje przez system płatności elektronicznych (jeśli spełnione są określone warunki).

Zmiany do MSSF 9 dotyczące testu SPPI dostarczają wskazówek, które pomogą ocenić, czy przepływy pieniężne wynikające z umowy są zgodne z basic lending arrangement. Ponadto zmiany wprowadzają jaśniejszą definicję cechy „bez prawa regresu” (non-recourse).

Zmiany do MSSF 9 dostarczają również dodatkowych wytycznych w zakresie charakterystyki contractually linked instruments.

Zmiany MSSF 7 dodają nowe wymagania w zakresie ujawnień:

dotyczących inwestycji w instrumenty kapitałowe wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,

dla każdej klasy aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także dla zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie umów PPA (*Contracts Referencing Nature-dependent Electricity*)

Zmiany MSSF 9 obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających.

Zmiany MSSF 7 wprowadzają nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” - brak możliwości wymiany waluty, zasada dotyczy jednostki która powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności waluty. Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie.

Zmiany MSSF 1, MSSF7, MSSF 9, MSSF 10, MSR 7

Zmiany wyłącznie porządkowe w ramach cyklu Annual Improvements, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później i nie będą miały wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

Nowy MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”

Nowy standard zastąpi MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. MSSF 18 wprowadza m.in.:

- nową strukturę rachunku zysków i strat,
- zwiększone wymagania w zakresie agregacji i dezagregacji danych,
- wymogi ujawniania mierników efektywności określonych przez kierownictwo (management-defined performance measures).

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Nowy MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”

Standard ma zastosowanie dla jednostek zależnych bez odpowiedzialności publicznej, w przypadku których ich jednostka dominująca przygotowuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSSF. Nowy MSSF 19 zwalnia z ujawnień wymaganych przez inne standardy, a w ich miejsce wprowadza nową listę. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

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

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

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

2. Przyjęte zasady rachunkowości

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

Środki trwałe

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

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

- Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:
- grunty
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- nakłady w obcych środkach trwałych;
- inne środki trwałe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Leasing

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

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

Leasing u leasingobiorcy

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

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

- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednio leasingobiorcy związane z daną umową,

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

- szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka zidentyfikowała następujące ty istotnych umów leasingu:

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Spółka dopuszcza skorzystanie z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 zł). Dla tych umów nie ujmuje się zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmuje się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

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

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

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

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

Zapasy

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

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

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

- ponoszone są nakłady na ten składnik aktywów;

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

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

Zobowiązania i należności warunkowe

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

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

Kapitały własne

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują w szczególności:

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

- kapitał z aktualizacji;
- kapitał rezerwowy;

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

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

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

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

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

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

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

Pożyczki, kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu obligacji,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe

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

Rezerwy

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

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

W przypadku, gdy oczekiwany wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość rezerwy ustala się poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu 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 ujmuje się w kosztach finansowych.

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

Rezerwa na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera

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

$$R = \sum P_i \cdot W_i$$

gdzie:

R – oznacza wartość rezerwy w złotych

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

W_i – to szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł) zarówno z tytułu rękojmi jak i tego produktu.

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

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

Rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego

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

Rezerwa na sprawy sporne

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

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

Pozostałe rezerwy

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

Rezerwę na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego drugostronnie ujmuje się jako składnik zapasów. W momencie sprzedaży odnośnych wyrobów gotowych podlega ona przeniesieniu (razem z kosztem

sprzedawanego wyrobu gotowego) do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów i usług. Odpis ustala się proporcjonalnie do udziału sprzedanych wyrobów gotowych w łącznych kosztach realizowanej inwestycji.

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

Świadczenia pracownicze

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

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

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

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

- rezerwa z tytułu realizacji zadań rzeczowych;
- rezerwa z tytułu premii obiektowych;

- rezerwa z tytułu premii miesięcznych;
- rezerwa z tytułu nagród rocznych;
- rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

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

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

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

Zasadniczo powyższe rezerwy tworzy się w ciężar kosztów okresu.

Odroczony podatek dochodowy

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień sprawozdawczy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień sprawozdawczy.

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

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

Podatek dochodowy bieżący

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

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

- Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług,

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

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

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

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

Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika

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

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

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

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

- utworzeniem i rozwiązywaniem odpisów aktualizujących oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, należności, pożyczek, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych oraz zapasów;
- zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych;
- utworzeniem i rozwiązywaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw ujmowanych w kosztach wytworzenia, kosztach sprzedaży lub kosztach zarządu,
- otrzymanymi lub naliczonymi karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu oraz poniesionymi i otrzymanymi kosztami sądowymi
- z tytułu obciążeń karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu,
- przychodami z tytułu kaucji gwarancyjnych;
- przychodami z leasingu operacyjnego oraz wynikiem na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu zwrotnego o charakterze leasingu operacyjnego;
- zyski lub straty powstałe w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z / do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;

- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na okazijnym nabyciu;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Spółki.

Przychody i koszty finansowe

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Spółki obejmują w szczególności:

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

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

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

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

- przez inne całkowite dochody lub
- przez wynik finansowy.

Wybór dokonywany jest w odniesieniu do każdego instrumentu oddzielnie.

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

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

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

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

Instrumenty dłużne

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

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

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

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

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

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

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie, gdy:

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

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

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

- a) znaczące trudności finansowe po stronie emitenta/odbiorcy
- b) znaczące naruszenie warunków umowy, np. zwlekanie z zapłatą lub brak spłat odsetek lub kapitału
- c) przyznanie pożyczkobiorcy/odbiorcy przez Spółkę, ze względów związanych z trudnościami finansowymi pożyczkobiorcy, udogodnienia, którego pożyczkodawca w innym przypadku nie brałby pod uwagę
- d) wysokie prawdopodobieństwo, że pożyczkobiorca/odbiorca/emitent ogłosi upadłość lub przystąpi do innego rodzaju reorganizacji finansowej

- e) zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych, ze względu na trudną sytuację finansową
- f) zakup lub powstanie aktywa finansowego z dużym dyskontem świadczącym o poniesieniu strat kredytowych.

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

Utrata wartości

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe

Przy początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wykazuje się według kosztu, który jest wartością godziwą otrzymanego za nie wynagrodzenia. Koszty transakcji są ujęte w początkowym ujęciu zobowiązań finansowych (z

wyłączeniem zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat). Nie dotyczy to zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej poprzez wynik finansowy.

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

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

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

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

Udziały w jednostkach zależnych oraz stowarzyszeniach

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

Test na utratę wartości inwestycji w jednostkę zależną oraz stowarzyszoną przeprowadza się, gdy występują przesłanki na utratę wartości. W przypadku wystąpienia przesłanek, dokonuje się ustalenia wartości odzyskiwalnej tej inwestycji tj. wyższej z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Odpis z tytułu utraty wartości ustala się w wysokości nadwyżki wartości bilansowej nad wartością odzyskiwalną i ujmuje w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

Wartość firmy

Wartość firmy jest nadwyżką sumy obejmującej:

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

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

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

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

następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

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

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

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

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

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

SUBIEKTYWNE OCENY ZARZĄDU ORAZ NIEPEWNOŚĆ

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

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

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

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

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

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

Wyszczególnienie	31-12-2024		31-12-2023	
	PLN	EUR	PLN	PLN
Aktywa trwałe	458 358 214,52	107 268 479,88	416 525 019,05	95 796 922,50
Aktywa obrotowe	53 532 576,44	12 528 101,20	76 033 288,62	17 486 956,90
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	511 890 790,96	119 796 581,08	492 558 307,67	113 283 879,41
Kapitał własny	234 869 288,96	54 965 899,59	223 492 383,34	51 401 192,12
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	277 021 502,00	64 830 681,49	269 065 924,33	61 882 687,29
Pasywa razem	511 890 790,96	119 796 581,08	492 558 307,67	113 283 879,41

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień

- 31 grudnia 2024 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR
- 31 grudnia 2023 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR

3.2 Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na euro

Wyszczególnienie	Za okres od 01-01-2024 do 31-12-2024		Za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	19 324 263,64	4 489 629,58	19 949 264,35	4 405 367,09
Koszty sprzedanych produktów towarów i materiałów	19 097 231,32	4 436 882,89	18 614 667,99	4 110 650,12
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	227 032,32	52 746,69	1 334 596,36	294 716,98
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-10 933 397,56	-2 540 169,50	-7 671 582,29	-1 694 104,38
Zysk (strata) brutto	25 149 221,62	5 842 949,12	25 557 284,89	5 643 778,13
Zysk (strata) netto	22 926 905,62	5 326 635,76	26 773 043,89	5 912 252,43

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3042 PLN/EUR.

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

3.2 Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro

Wyszczególnienie	31-12-2024		31-12-2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	5 691 447,72	1 322 300,94	-9 163 640,59	-2 023 593,45
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	24 370 347,26	5 661 992,30	-6 417 071,73	-1 417 072,64
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-34 540 642,46	-8 024 869,30	24 590 795,76	5 430 349,74
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-4 478 847,48	-1 040 576,06	9 010 083,44	1 989 683,65
F. Środki pieniężne na początek okresu	10 320 259,34	2 373 564,71	1 310 175,90	279 361,16
G. Środki pieniężne na koniec okresu	5 841 411,86	1 367 051,69	10 320 259,34	2 373 564,71

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3042 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2024 roku, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 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.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce 48,6% sumy bilansowej. Jednocześnie Spółka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR powiększone o stosowną marżę.

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

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	300 249 840	249 799 322
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	257 450 305	253 970 199
Środki pieniężne	5 841 412	10 320 259

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2024 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 2025	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2024
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 2 432 024 PLN	+/- 2 023 375 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 2 085 347 PLN	+/- 2 08 159 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 23 658 PLN	+/- 41 797 PLN

Ryzyko kredytowe

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

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku 91,2% wartości wszystkich pożyczek udzielonych było podmiotom zależnym. Pozostałe 8,8% podmiotom niepowiązanym.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Ekspozycję Spółki na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
	PLN	PLN
Środki pieniężne	5 841 412	10 320 259
Należności od kontrahentów	2 766 004	4 031 849
Pożyczki udzielone	300 249 840	249 799 322
RAZEM	308 857 256	264 151 431

Ryzyko utraty płynności

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- mBank S.A. w wysokości 5 mln zł (w całości niewykorzystany) ważny do sierpnia 2025 roku,
- Santander Bank Polska S.A. 17 mln zł (wykorzystany w wysokości 9,7 mln zł) ważny do października 2025 roku.

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

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Wiekowanie zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawia poniższa tabela (dane w zł):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 d 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 069 412	148 465	53 829	2 461 071	7 732 777
- kaucje z tyt. Umów o budowę	0	0	0	0	0
- zobowiązania z tyt. leasingów	0	0	2 975 657	11 376 822	14 352 479
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)	512 976	1 007 325	15 839 309	0	17 359 610
- zobowiązania z tyt. obligacji	1 502 250	0	4 460 372	58 394 650	64 357 272
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	0	1 529 529	23 000 000	44 814 908	69 344 437
RAZEM	7 084 637	2 685 320	46 329 168	117 047 451	173 146 575

Zarządzanie kapitałem

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	31.12.2024	31.12.2023
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	257 450 305	253 970 199
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 732 777	2 439 436
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 841 412	10 320 259
Zadłużenie netto	259 341 670	246 089 376
Kapitał własny	234 869 289	223 492 383
Kapitał i zadłużenie netto	494 210 959	469 581 759
	52,48%	52,41%

5. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 31-12-2024

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	10 568 100,97	0,00	10 568 100,97
Pożyczki udzielone	300 249 839,96	0,00	300 249 839,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 841 411,86	0,00	5 841 411,86
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-257 450 304,69	-257 450 304,69
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-7 732 776,80	-7 732 776,80
	316 659 352,79	-265 183 081,49	51 476 271,30

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2023

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	36 211 682,83	0,00	36 211 682,83
Pożyczki udzielone	249 799 322,11	0,00	249 799 322,11
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 320 259,34	0,00	10 320 259,34
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-253 970 198,67	-253 970 198,67
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-2 346 258,53	-2 346 258,53
	296 331 264,28	-256 316 457,20	40 014 807,08

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Stan na dzień 31-12-2024

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	23 370 118,30	-23 172 469,63	197 648,67
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)	-16 302,00	0,00	-16 302,00
Rozwiązanie / utworzenie odpisów aktualizujących	-238 255,49	0,00	-238 255,49
Ogółem	23 115 560,81	-23 172 469,63	-56 908,82

Stan na dzień 31-12-2023

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

6. Noty do sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

Środki trwałe własne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe własne	2 104 082,18	1 758 430,64
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11 972 218,13	12 528 680,83
Środki trwałe razem	14 076 300,31	14 287 111,47

Opis	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 827 225,93	1 334 052,16
Urządzenia techniczne i maszyny	122 582,74	155 564,15
Środki transportu	0,00	8 785,14
Inne środki trwałe	154 273,51	158 237,03
Środki trwałe w budowie	0,00	101 792,16
Środki trwałe własne	2 104 082,18	1 758 430,64

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Opis	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 054 779,61	11 145 342,45
Środki transportu	917 438,52	1 383 338,38
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11 972 218,13	12 528 680,83

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu środków trwałych własnych:**Za okres od 01-01-2024 do 31-12-2024 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	1 939 516,55	591 145,62	41 785,36	418 106,82	101 792,16	3 092 346,51
Zwiększenia	692 947,17	58 067,92	0,00	3 869,11	692 947,17	1 447 831,37
Zakup	0,00	58 067,92	0,00	3 869,11	692 947,17	754 884,20
Przyjęcie z inwestycji	692 947,17	0,00	0,00	0,00	0,00	692 947,17
Zmniejszenia	37 414,64	180 567,18	0,00	35 811,89	794 739,33	1 048 533,04
Sprzedaż	37 414,64	180 567,18	0,00	35 811,89	0,00	253 793,71
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	794 739,33	794 739,33
Wartość brutto na koniec okresu	2 595 049,08	468 646,36	41 785,36	386 164,04	0,00	3 491 644,84
Umorzenie na początek okresu	605 464,39	435 581,47	33 000,22	259 869,79	0,00	1 333 915,87
Zwiększenia	188 237,10	87 883,04	8 785,14	7 832,63	0,00	292 737,91
Amortyzacja bieżąca	188 237,10	87 883,04	8 785,14	7 832,63	0,00	292 737,91
Zmniejszenia	25 878,34	177 400,89	0,00	35 811,89	0,00	239 091,12
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	25 878,34	177 400,89	0,00	35 811,89	0,00	239 091,12
Umorzenie na koniec okresu	767 823,15	346 063,62	41 785,36	231 890,53	0,00	1 387 562,66
Wartość netto na początek okresu	1 334 052,16	155 564,15	8 785,14	158 237,03	101 792,16	1 758 430,64
Wartość netto na koniec okresu	1 827 225,93	122 582,74	0,00	154 273,51	0,00	2 104 082,18

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres od 01-01-2024 do 31-12-2024 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	16 831 845,00	2 537 788,56	19 369 633,56
Zwiększenia	1 599 183,63	0,00	1 599 183,63
zawarcie i zmiana umów	1 599 183,63	0,00	1 599 183,63
Wartość brutto na koniec okresu	18 431 028,63	2 537 788,56	20 968 817,19
Umorzenie na początek okresu	5 686 502,55	1 154 450,18	6 840 952,73
Zwiększenia	1 689 746,47	465 899,86	2 155 646,33
Amortyzacja bieżąca	1 689 746,47	465 899,86	2 155 646,33
Umorzenia na koniec okresu	7 376 249,02	1 620 350,04	8 996 599,06
Wartość netto na początek okresu	11 145 342,45	1 383 338,38	12 528 680,83
Wartość netto na koniec okresu	11 054 779,61	917 438,52	11 972 218,13

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	328 033,71	399 149,51
- działalność developerska	328 033,71	399 149,51
Koszty ogólnego zarządu	2 120 350,53	1 912 068,63
RAZEM	2 448 384,24	2 311 218,14

Leasing-dane uzupełniające:

Opis	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Amortyzacja	2 155 646,33	2 001 111,44
Koszty odsetkowe	964 164,79	963 958,26
Łączne wydatki z umów leasingu	2 744 952,91	2 565 194,87
Koszty leasingu krótkoterminowego	66 272,56	98 877,24
RAZEM	5 931 036,59	5 629 141,81

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Własne	2 104 082,18	1 758 430,64
Leasing	11 972 218,13	12 528 680,83
RAZEM	14 076 300,31	14 287 111,47

Na dzień 31.12.2024 roku i 31.12.2023 roku na środkach trwałych nie było ustanowione zabezpieczenie.

6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 181 145,00	912 829,42
oprogramowanie komputerowe	5 827,02	6 175,12
inne wartości niematerialne w tym licencje	1 175 317,98	906 654,30
Wartości niematerialne w budowie	0,00	270 088,84
Wartości niematerialne	1 181 145,00	1 182 918,26

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych:**Za okres od 01-01-2024 do 31-12-2024 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 600,00	1 333 695,74	270 088,84	1 611 384,58
Zwiększenia	1 900,00	447 648,84	177 560,00	627 108,84
- Zakup	1 900,00	0,00	177 560,00	179 460,00
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	447 648,84	0,00	447 648,84
Zmniejszenia	0,00	0,00	447 648,84	447 648,84
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	447 648,84	447 648,84
Wartość brutto na koniec okresu	9 500,00	1 781 344,58	0,00	1 790 844,58
Umorzenie na początek okresu	1 424,88	427 041,44	0,00	428 466,32
Zwiększenia	2 248,10	178 985,16	0,00	181 233,26
- Amortyzacja bieżąca	2 248,10	178 985,16	0,00	181 233,26
Umorzenie na koniec okresu	3 672,98	606 026,60	0,00	609 699,58
Wartość netto na początek okresu	6 175,12	906 654,30	270 088,84	1 182 918,26
Wartość netto na koniec okresu	5 827,02	1 175 317,98	0,00	1 181 145,00

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

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

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

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	101 174,54	100 351,32
Koszty ogólnego zarządu	80 058,72	0,00
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	181 233,26	100 351,32

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Własne	1 181 145,00	1 182 918,26
Razem struktura własności wartości niematerialnych	1 181 145,00	1 182 918,26

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczowym i obligacyjnym.

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 roku Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	0,00	426 181,90
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	206 735,34	749 639,84
- Pozostałe	206 735,34	749 639,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	206 735,34	1 175 821,74

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	2 766 004,07	4 035 453,55
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	155 447,17	317 218,50
Inne należności niefinansowe	6 325 951,39	30 697 719,48
Inne należności finansowe	227 563,01	189 969,26
Zaliczki udzielone na dostawy:	0,00	52 170,19
na zakup towarów, materiałów i usług	0,00	52 170,19
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	9 474 965,64	35 292 530,98
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	854 879,84	919 151,85
Ubezpieczenia	92 239,54	0,00
Pozostałe	762 640,30	919 151,85
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	10 329 845,48	36 211 682,83
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	238 255,49	102 360,00
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	10 568 100,97	36 314 042,83

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	2 081 470,64	2 965 720,77
należności przeterminowane	684 533,43	1 069 732,78
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	2 766 004,07	4 035 453,55

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wyliczone, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyniosły 238 255,49 zł. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem oczekiwanych strat kredytowych ujmowane są od 2019 roku w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”. Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych przedstawia nota 6.5.

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	493 586,85	499 177,66
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	99 660,36	85 760,98
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	91 286,22	93 463,77
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0,00	152 709,24
e) powyżej 1 roku	0,00	238 621,13
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	684 533,43	1 069 732,78

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności krótkoterminowe	10 329 845,48	36 211 682,83
od jednostek powiązanych	8 467 094,55	34 600 812,19
od pozostałych jednostek	1 862 750,93	1 610 870,64
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	238 255,49	102 360,00
Należności krótkoterminowe brutto	10 568 100,97	36 314 042,83

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności w PLN	10 329 845,48	36 211 682,83
RAZEM	10 329 845,48	36 211 682,83

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

- na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku od 4 kontrahentów należność przekroczyła 10% należności z tytułu dostaw i usług ogółem, tj.:

Kontrahent	% stanu należności na 31.12.2024
UNI 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	18%
UNIBEP Spółka Akcyjna	15%
Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.	15%
Nowa Idea Sp. z o.o.	14%

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

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

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

6.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

Opis	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Stan na początek okresu	272 625,00	3 935 201,15
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	102 360,00	103 185,36
Pożyczki udzielone	170 265,00	3 832 015,79
a) zwiększenia	254 557,49	16 171,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	238 255,49	0,00
Pożyczki udzielone	16 302,00	16 171,00
b) zmniejszenia	102 360,00	3 678 747,15
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	102 360,00	825,36
Pożyczki udzielone	0,00	3 677 921,79
Stan na koniec okresu	424 822,49	272 625,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	238 255,49	102 360,00
Pożyczki udzielone	186 567,00	170 265,00

6.7. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Półprodukty i produkty w toku	3 910 092,29	2 682 250,75
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	3 910 092,29	2 682 250,75
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	3 910 092,29	2 682 250,75

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w nocie 6.5.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku nie były ustanowione żadne zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2024 i 2023 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/ wykorzystania zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31- grudnia 2025 roku.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku w kosztach własnych sprzedaży towarów ujęto kwotę 0,00 zł.

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

Na dzień 31.12.2024

	Działalność deweloperska	Razem
Wartość zapasów brutto	3 910 092,29	3 910 092,29
Wartość zapasów netto	3 910 092,29	3 910 092,29

Na dzień 31.12.2023

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

6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki pieniężne w PLN	5 841 411,86	10 320 259,34
RAZEM	5 841 411,86	10 320 259,34
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 841 411,86	10 320 259,34

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku wynosi 5 841 411,86 zł.

Saldo środków pieniężnych na rachunkach VAT Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 1 12 468,79 zł.

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

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31-12-2024

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB Investment	2021-06-10	3 000 000,00	2025-12-31	3 943 066,36
JB Investment	2021-10-27	17 000 000,00	2025-12-31	22 540 572,44
UNIGO SP Z O.O.	2019-12-13	2 000 000,00	2026-12-31	1 854 783,36
"LYKKE SZCZĘŚLIWICKA SP. Z O.O." S.K.A.	2021-06-01	52 000 000,00	2026-12-31	41 673 864,60
UNI 4 SP. Z O.O.	2021-06-01	65 000 000,00	2026-12-31	60 958 090,78
UNI 3 SP. Z O.O.	2021-06-25	70 000 000,00	2026-12-31	68 181 938,37
UNI 10 SP. Z O.O.	2021-09-22	72 000 000,00	2026-12-31	25 692 966,59
UNI 11 SP. Z O.O.	2021-09-22	9 000 000,00	2026-12-31	1 422 252,87
UNI 2 SP. Z O.O.	2021-11-04	40 000 000,00	2027-12-31	33 217 516,48
UNI 9 SP. Z O.O.	2021-12-22	30 000 000,00	2026-12-31	30 526 380,62
UNI 13 SP. Z O.O.	2021-12-22	5 000 000,00	2026-12-31	488 138,59
UNI 12 SP. Z O.O.	2021-09-22	6 000 000,00	2026-12-31	397 758,41
MONDAY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	2021-06-01	9 000 000,00	2026-12-31	6 764 256,56
HEVELIA SZCZĘŚLIWICKA SP Z O.O. SKA	2023-12-22	3 000 000,00	2026-12-31	1 723 136,30
UNI 16 SP. Z O.O.	2024-01-31	2 000 000,00	2027-12-31	124 737,87
UNI 15 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	92 547,47
UNI 17 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	92 547,47
UNI 18 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	92 547,47
UNI 19 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	92 547,47
UNI 20 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	92 547,47
UNI 21 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	92 547,47
UNI 22 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	92 547,47
UNI 23 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	92 547,47
RAZEM				300 249 839,96

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Stan na dzień 31-12-2023

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

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 186 567,00 zł.

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

6.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku wynosił 6 675 000 zł i był podzielony na 66 750 000 akcji zwykłych na okaziciela:

-31 750 000 serii A

-35 000 000 serii B

o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

W roku 2024 nie było zmian w kapitale podstawowym.

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

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

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

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPEMNT S.A. z dnia 24 kwietnia 2024 r. wypracowany zysk netto za 2023 rok w wysokości 26 773 043,89 zł. został przeznaczony na:

- wypłatę dywidendy Akcjonariuszom Spółki w wysokości 11 550 000,00 zł

- kapitał zapasowy w wysokości 15 223 043,89 zł.

Dywidenda została wypłacona w całości w dniu 9 maja 2024 roku.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Pozostałe kapitały rezerwowe	37 406 730,65	37 406 730,65
Kapitał z aktualizacji wyceny	8 863 110,00	8 863 110,00
Inne kapitały rezerwowe	28 543 620,65	28 543 620,65

Zyski zatrzymane

Zyski straty zatrzymane	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zysk (strata) bieżący netto	22 926 905,62	26 773 043,89
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	2 150 466,00	2 150 466,00
Kapitał zapasowy	114 158 669,49	98 935 625,60
Zyski (straty) zatrzymane	139 236 041,11	127 859 135,49

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	216 989 244,86	174 805 796,61
Zobowiązania z tytułu pożyczek	160 840 770,67	102 235 033,82
Zobowiązania z tytułu kredytów	0,00	16 393 172,09
Zobowiązania z tytułu obligacji	56 148 474,19	56 177 590,70
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	26 108 580,98	64 682 078,60
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	9 709 550,73	6 663 576,08
Zobowiązania z tytułu kredytów	16 399 030,25	7 930 844,22
Zobowiązania z tytułu pożyczek	0,00	50 087 658,30
RAZEM	243 097 825,84	239 487 875,21

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2024

Na dzień 31-12-2024 zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytu nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2023

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	20 000 000,00	11 396 480,98	WIBOR 3M + marża 1,95%	2025-12-31	"1. Nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80% kwoty Kredytu, tj. 16.000.000 PLN z terminem obowiązywania do dnia 31.03.2026 roku 2. Kaucja pieniężna w wysokości 4.000.000 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowana na rachunku bankowym BOŚ S.A. 3. Cesja wierzytelności z umów: a. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 4 stycznia 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Coopera Idea sp. z o.o. spółka komandytowa (obecnie Coopera Idea sp. z o.o.), a Unidevelopment S.A., b. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 3 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., c. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 31 marca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., d. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., e. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022r. zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., f. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 września 2021r. wraz z	kredyt obrotowy

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Lykke UDM sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (obecnie Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna), a Unidevelopment S.A., g. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A. 4. Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym oraz innymi rachunkami Kredytobiorcy prowadzonymi w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunków otwartych przez Bank dedykowanych do obsługi podatku VAT. 5. Zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w BOŚ S.A. 6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego."	
--	--	--	--	--	---	--

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2024

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska S.A.	17 000 000,00	9 709 529,00	WIBOR 1M + marża 1,40%	2025-10-14	"1. hipoteka umowna do kwoty 25.500.000,00zł ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Nowa IDEA Sp. z o.o. (wpis na 1. miejscu), docelowo dotycząca działki komercyjnej oznaczonej numerem 231/163 oraz 231/166 2. oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę w trybie art. 777 §1 Kodeksu postępowania cywilnego 3. oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Nowa Idea Sp. z o.o. w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego."	kredyt obrotowy rachunku bieżącym
mBANK S.A.	5 000 000,00	21,73	WIBOR O/N + marża 2,15%	2025-08-29	Weksel in blanco	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Ochrony Środowiska S.A.	20 000 000,00	11 399 048,11	WIBOR 3M + marża 1,95%	2025-12-31	"1. Nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80% kwoty Kredytu, tj. 16.000.000 PLN z terminem obowiązywania do dnia 31.03.2026 roku 2. Kaucja pieniężna w wysokości 4.000.000 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowana na rachunku bankowym BOŚ S.A. 3. Cesja wierzytelności z umów: a. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 4 stycznia 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Coopera Idea sp. z o.o. spółka komandytowa (obecnie Coopera Idea sp. z o.o.), a Unidevelopment S.A., b. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z	kredyt obrotowy

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 3 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., c. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 31 marca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., d. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., e. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022r. zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., f. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 września 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Lykke UDM sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (obecnie Lykke Szczyliwicka sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna), a Unidevelopment S.A., g. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A. 4. Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym oraz innymi rachunkami Kredytobiorcy prowadzonymi w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunków otwartych przez Bank dedykowanych do obsługi podatku VAT. 5. Zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na	
--	--	--	--	--	--	--

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w BOŚ S.A. 6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego."	
Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	5 000 000,00	4 999 982,14	WIBOR 1M + marża 3,00%	2025-08-31	'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). 2. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawioną przez Kredytobiorcę na rzecz BGK 3. Przelew wierzytelności z umowy pożyczki nr 15-2021 z dnia 04.11.2021r. z późn. zm. zawartej w Warszawie pomiędzy Unidevelopment S.A. a UNI 2 Sp. z o.o. w kwocie 40.000.000 PLN, do wysokości zadłużenia kredytu, nie więcej niż do kwoty 7.500.000 PLN. 4. 3 szt. weksli własnych in blanco wystawionych przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową 5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Kredytobiorcę w trybie art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego wystawionego na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej do kwoty 7.500.000 PLZ z możliwością wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi w terminie 24 miesięcy od daty wymagalności kredytu, tj. do dnia 31.08.2027r. 6. pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy nr 28 8923 0008	kredyt rewolwingowy

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					0026 9717 2000 0002 prowadzonym przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej oraz wszelkich innych rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez Bank w trakcie obowiązywania Umowy.	
RAZEM:		26 108 580,98				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2023

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska S.A.	17 000 000,00	6 663 576,08	WIBOR 1M + marża 1,40%	2024-10-14	"1. hipoteka umowna do kwoty 25.500.000,00zł ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Nowa IDEA Sp. z o.o. (wpis na 1. miejscu), docelowo dotycząca działki komercyjnej oznaczonej numerem 231/163 oraz 231/166 2. oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę w trybie art. 777 §1 Kodeksu postępowania cywilnego 3. oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Nowa Idea Sp. z o.o. w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego."	kredyt obrotowy rachunku bieżącym
mBANK S.A.	5 000 000,00	0,00	WIBOR O/N + marża 2,15%	2024-06-30	Weksel in blanco	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Ochrony Środowiska S.A.	20 000 000	7 930 844,22	WIBOR 3M + marża 1,95%	2025-12-31	"1. Nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80% kwoty Kredytu, tj. 16.000.000 PLN z terminem obowiązywania do dnia 31.03.2026 roku 2. Kaucja pieniężna w wysokości 4.000.000 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowana na rachunku bankowym BOŚ S.A. 3. Cesja wierzytelności z umów: a. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 4 stycznia 2021r. wraz z	kredyt obrotowy

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Coopera Idea sp. z o.o. spółka komandytowa (obecnie Coopera Idea sp. z o.o.), a Unidevelopment S.A., b. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 3 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., c. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 31 marca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., d. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., e. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022r. zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., f. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 września 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Lykke UDM sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (obecnie Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna), a Unidevelopment S.A., g. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A. 4.	
--	--	--	--	--	--	--

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2024

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
Nowa Idea Sp. z o.o.	40 000 000,00	39 470 369,95	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2026-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Sokratesa Sp. z o.o.	20 000 000,00	512 771,90	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2026-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	60 000 000,00	58 664 043,17	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2026-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Monday Development Sp. z o.o.	20 000 000,00	4 014 909,11	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2027-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Uni 1 Sp. z o.o.	15 000 000,00	7 427 828,22	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2027-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Coopera Idea Sp. z o.o.	2 034 208,12	2 114 467,47	WIBOR 12M + marża 3,0935%	2028-05-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Sokratesa Sp. z o.o.	1 057 684,46	1 099 184,95	WIBOR 12M + marża 3,4205%	2029-06-30	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Coopera Idea Sp. z o.o.	30 000 000,00	19 771 386,76	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2027-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	50 000 000,00	27 765 809,14	WIBOR 6M + marża 4,00%	2027-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
RAZEM:		160 840 770,67				

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2023

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2024

Na dzień 31-12-2024 zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2023

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

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2024 r

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

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

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

W dniu 18.09.2024 Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał asymilacji Obligacji serii A i B, obie serie są w pełni zasymilowane pod ISIN serii A.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Nazwa zobowiązania	Kwota PLN	emisji	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii A	34 900 000,00		35 787 400,22	WIBOR 3M + marża	2023-04-05	2026-04-05*
Obligacje seria C	20 000 000,00		20 361 073,97	WIBOR 3M + marża	2023-07-31	2026-07-31*
Razem			56 148 474,19			

*Pierwotne daty wykupu

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

Terminy płatności odsetek:

Seria A:

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

Seria C:

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

W dniu 6 marca 2025 roku Zarząd Unidevelopment S.A. podjął decyzję o przedterminowym wykupie wszystkich nieumorzonych ani niepozostających własności Unidevelopment S.A. obligacji serii A/B, C. Zgodnie z warunkami emisji obligacji wcześniejszy wykup obligacji został wykonany w dniu 25 marca 2025 roku. W dniu 6 marca 2025 roku podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 55.000 obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 55.000.000 zł. Wykup Obligacji serii D nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3,5 roku od dnia emisji. Szersze informacje na ten temat zostały zawarte w Zdarzeniach po dniu bilansowym. pkt 6.39

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

Na dzień 31.12.2024 r.

	Wartość bilansowa	Niezdyskontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	26 108 580,98	26 109 550,73
b) powyżej 1 roku do 3 lat	216 989 244,86	205 667 160,67
RAZEM	243 097 825,84	231 776 711,40

Na dzień 31.12.2023 r.

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

6.13. Leasing

Spółka posiada zawarte umowy leasingu dotyczące użytkowania środków transportu oraz najmu lokalu biurowego przy ul. Kondratowicza 37 w Warszawie. W roku 2021 spółka podpisała umowę na najem lokalu biurowego w Gdańsku przy ul. Arkońska 6 oraz lokal biurowy w Warszawie przy ulicy Kondratowicza 37 lokal AL. W roku 2024 spółka podpisała umowę na najem lokalu biurowego w Białymstoku przy ul. Pułkowej 11A.

Zobowiązania z tytułu leasingu

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) poniżej roku	2 975 656,95	2 650 435,56
b) od roku do 5 lat	10 107 003,07	8 572 588,90
c) powyżej 5 lat	1 269 818,83	3 259 299,00
RAZEM	14 352 478,85	14 482 323,46

6.14. Rezerwy

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Odprawy emerytalne	274 245,00	170 393,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	274 245,00	170 393,00
Odprawy rentowe	21 617,00	16 624,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	21 617,00	16 624,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	295 862,00	187 017,00
- część długoterminowa	276 592,00	184 387,00
- część krótkoterminowa	19 270,00	2 630,00

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	187 017,00	117 570,00
koszty odsetek	9 487,00	7 911,00
koszty bieżącego zatrudnienia	34 632,00	24 103,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	64 726,00	37 433,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	49 357,00	14 749,00
- zmian założeń demograficznych	4 443,00	-8 181,00
- zmian założeń finansowych	10 926,00	30 865,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	295 862,00	187 017,00

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
wartość zatrudnienia	34 632,00	24 103,00
koszty odsetek	9 487,00	7 911,00
inne korekty	64 726,00	37 433,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	108 845,00	69 447,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	30 969,00	30 316,00
- kosztów ogólnego zarządu	77 876,00	39 131,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry:

- stopa dyskonta w 2024 i dalej w każdym roku 5,80%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2025 roku i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie:
 - 2025r. – 5,0%
 - 2026r. – 5,0%
 - 2027r. – 5,0%
 - 2028r. – 5,0%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31 grudnia 2025 roku przedstawia się następująco:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	razem
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2024	274 245,00	21 617,00	295 862,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2025	311 364,00	23 312,00	334 676,00
w tym:			
część krótkoterminowa	0,00	3 506,00	3 506,00
część długoterminowa	311 364,00	19 806,00	331 170,00

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31 grudnia 2025 roku ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31.12.2024 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyjściowe kwoty rezerw	274 245,00	21 617,00	606 834,00	902 696,00
Współczynnik rotacji -1,0%	285 701,00	22 421,00	606 834,00	914 956,00
Współczynnik rotacji +1,0%	263 737,00	20 875,00	606 834,00	891 446,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	291 562,00	22 285,00	606 834,00	920 681,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	258 246,00	20 993,00	606 834,00	886 073,00
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	263 034,00	21 317,00	606 834,00	891 185,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	287 645,00	21 969,00	606 834,00	916 448,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	255 455,00	20 727,00	606 834,00	883 016,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	297 412,00	22 644,00	606 834,00	926 890,00

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31.12.2023 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyjściowe kwoty rezerw	170 393,00	16 624,00	577 009,00	764 026,00
Współczynnik rotacji -1,0%	179 521,00	17 316,00	577 009,00	773 846,00
Współczynnik rotacji +1,0%	162 100,00	15 983,00	577 009,00	755 092,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	182 538,00	17 158,00	577 009,00	776 705,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	159 264,00	16 123,00	577 009,00	752 396,00
wzrosty podstaw	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	169 236,00	16 527,00	577 009,00	762 772,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	172 678,00	16 755,00	577 009,00	766 442,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	151 101,00	15 781,00	577 009,00	743 891,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	193 932,00	17 594,00	577 009,00	788 535,00

Ostatnia wycena niezależnego aktuariusza została sporządzona na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Pozostałe rezerwy

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	4 746 531,78	6 435 222,03
Świadczenia pracownicze	4 470 348,29	6 339 082,03
Koszty pozostałe	276 183,49	96 140,00
a) Zwiększenia	4 476 535,85	4 064 503,86
Świadczenia pracownicze	4 405 435,85	3 792 820,37
Koszty pozostałe	71 100,00	271 683,49
b) Wykorzystanie	4 695 444,12	5 753 194,11
Świadczenia pracownicze	4 408 640,63	5 661 554,11
Koszty pozostałe	286 803,49	91 640,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	4 527 623,51	4 746 531,78
Świadczenia pracownicze	4 467 143,51	4 470 348,29
Koszty pozostałe	60 480,00	276 183,49

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Z tytułu dostaw i usług	1 116 352,59	972 068,55
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	3 877 653,67	804 966,62
Z tytułu wynagrodzeń	15 605,54	5 659,36
Pozostałe zobowiązania	2 723 165,00	563 564,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	7 732 776,80	2 346 258,53
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	7 732 776,80	2 346 258,53

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	825 909,88	664 896,27
zobowiązania przeterminowane	290 442,71	307 172,28
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	1 116 352,59	972 068,55

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	141 977,78	300 736,07
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	148 464,93	6 436,21
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	290 442,71	307 172,28

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania w PLN	7 732 776,80	2 346 258,53
RAZEM	7 732 776,80	2 346 258,53

Zobowiązania w walutach obcych nie występują.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku nie występują.

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

Aktywo za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na świadczenia pracownicze	884 899,00	20 071,00	904 970,00
Nieopłacone odsetki	0,00	2 033 059,00	2 033 059,00
Dyskonto należności	47 154,00	-23 231,00	23 923,00
Odpis na pozostałe aktywa	32 350,00	3 099,00	35 449,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	564 357,00	-446 403,00	117 954,00
Strata podatkowa	54 098,00	-54 098,00	0,00
Pozostałe tytuły	52 475,00	-40 984,00	11 491,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	2 777 563,00	-34 444,00	2 743 119,00
Ogółem	4 602 079,00	1 457 069,00	6 059 148,00

Aktywo za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

Rezerwa za okres 01.01.2024– 31.12.2024 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Leasing(wartość netto środków trwałych z tytułu leasingu)	2 359 224,00	-84 503,00	2 274 721,00
Dyskonto zobowiązań	1,00	-1,00	0,00
Odsetki nieotrzymane	1 347,00	4 865 181,00	4 866 528,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	862 269,00	-1 101 292,00	-239 023,00
Ogółem	3 222 841,00	3 679 385,00	6 902 226,00

Rezerwa za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

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

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 roku po stronie pasywów wynosi 843 078,00 zł., a na dzień 31 grudnia 2023 roku po stronie aktywów wynosi 1 379 238,00 zł.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY za okres 01-01-2024 do 31-12-2024

	2024-01-01
	2024-12-31
Zysk / (strata) brutto	25 149 221,62
korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	-35 745 065,15
korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	-10 883 958,87
Podstawa opodatkowania	-21 479 802,00
Podatek wyliczony według stawek krajowych (19%)	0,00
Korekta podatku o udział % w PGK DEV	0,00
Podatek dochodowy bieżący	0,00
Podatek dochodowy odroczony	2 222 316,00
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	2 222 316,00
Obciążenie / (uznanie) wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego po korektach	2 222 316,00
Efektywna stawka podatkowa	8,84%

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

Spółką dominującą w PGK jest Unidevelopment S.A.

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

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

- UNI 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242920037,
- UNI 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242920505,
- UNI 13 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242922450,
- UNI 23 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989750,
- UNI 15 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989135,
- UNI 16 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989520,
- UNI 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989508,
- UNI 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989721,
- UNI 19 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989402,
- UNI 20 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989715,
- UNI 21 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989632,
- UNI 22 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989477,
- Szcześliwica Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213667529.

6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Nie występują.

6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	0,00	93 177,35
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	0,00	93 177,35

STAN DYSKONTA	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców*	125 907,99	248 181,54

*Kwota kaucji prezentowana jest w pozycji Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

6.20. Przychody z umów z klientami

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	19 324 263,64	18 909 796,29
Sprzedaż deweloperska	12 615 720,98	13 470 980,82
Sprzedaż usług pozostałych	6 708 542,66	5 438 815,47
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	19 324 263,64	18 909 796,29

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Sprzedaż towarów - kraj	0,00	1 039 468,06
Działalność deweloperska	0,00	1 039 468,06
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	1 039 468,06

6.21. Koszty według rodzajów

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Amortyzacja	2 629 617,50	2 411 569,46
Zużycie materiałów i energii	525 042,61	491 403,33
Usługi obce	6 122 741,79	5 548 425,37
Podatki i opłaty	378 630,55	345 769,96
Wynagrodzenia	15 451 523,71	15 061 732,50
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 631 410,15	2 297 739,59
Pozostałe koszty rodzajowe	3 294 505,78	3 882 914,50
Razem koszty wg rodzaju	31 033 472,09	30 039 554,71
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-2 424 201,04	-3 447 399,55
Koszty sprzedaży	-384 103,22	-482 189,98
Koszty ogólnego zarządu	-9 127 936,51	-8 535 657,19
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	19 097 231,32	17 574 307,99

Koszt sprzedanych towarów w roku 2024 wynosi 0,00 zł. Koszt sprzedanych towarów w roku 2023 wynosi 1 040 360,00 zł.

6.22. Pozostałe przychody, koszty operacyjne, oczekiwane straty kredytowe

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	8 326,73	137 029,90
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	312 108,00
Kary i odszkodowania	5 384,86	42 751,91
Inne	74 912,01	76 912,15
Pozostałe przychody operacyjne	88 623,60	568 801,96

6.23. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Odsetki:	23 370 118,30	22 541 950,43
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	23 370 118,30	22 541 950,43
odsetki od udzielonych pożyczek	27 934 723,22	19 242 083,89
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-5 796 273,81	3 309 655,01
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	122 273,55	-248 181,54
odsetki bankowe	174 594,64	238 393,07
Odsetki od kontrahentów	934 800,70	0,00
Inne przychody finansowe razem	37 567 011,43	33 830 847,15
Przychody finansowe	60 937 129,73	56 372 797,58

Inne przychody finansowe	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Pozostałe, w tym:	37 567 011,43	33 830 847,15
prowinizje z tytułu operacji finansowych	426 990,47	242 407,48
dywidendy	37 140 020,96	33 563 439,67
pozostałe	0,00	25 000,00
Inne przychody finansowe razem	37 567 011,43	33 830 847,15

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Z tytułu odsetek, w tym:	23 172 469,63	21 915 311,33
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	24 308 230,49	18 583 270,88
odsetki od leasingu	1 106 168,04	1 283 547,99
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-2 349 494,33	2 033 161,02
pozostałe	107 565,43	14 924,78
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	0,00	406,66
Inne koszty finansowe razem	1 427 483,43	1 213 273,43
Koszty finansowe	24 599 953,06	23 128 584,76

Inne koszty finansowe	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Ujemne różnice kursowe	13 947,85	4 857,08
Pozostałe, w tym:	1 413 535,58	1 208 416,35
z tytułu prowizji	758 447,02	615 969,97
gwarancje bankowe	94 219,52	78 740,00
pozostałe	560 869,04	513 706,38
Inne koszty finansowe razem	1 427 483,43	1 213 273,43

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	238 255,49	-825,36
Pożyczki udzielone	16 302,00	16 171,00
Oczekiwane straty kredytowe	254 557,49	15 345,64

6.24. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za rok 2024 rok:

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2024	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2024-31.12.2024	66 750 000
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	
Ilość akcji ogółem	66 750 000
Zysk netto	22 926 905,62
Zysk na akcję	0,34
Średnia ważona ilość akcji ogółem	66 750 000

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

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

6.25. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKŁADY INWESTYCYJNE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe:	754 884,20	201 505,53
urządzenia techniczne i maszyny	58 067,92	92 713,37
inne środki trwałe	3 869,11	7 000,00
środki trwałe w budowie	692 947,17	101 792,16
Wartości niematerialne	179 460,00	286 688,84
RAZEM	934 344,20	488 194,37

6.26. Działalności zaniechane

W 2024 i 2023 roku działalność zaniechana nie występuje.

6.27. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Opis	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Amortyzacja:	2 629 617,50	2 411 569,46
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	2 629 617,50	2 411 569,46
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-42 132 690,21	-30 202 927,87
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-2 324 671,38	-23 084 513,60
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-1 109 395,34	-238 393,07
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-25 610 051,84	3 842 429,71
Prowizje naliczone	-426 990,47	-267 407,48
dywidendy otrzymane	-37 140 020,96	-33 563 439,67
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji - ogółem	13 607 920,85	18 583 270,88
odsetki od leasingu zapłacone	1 106 168,04	1 283 547,99
prowizje od kredytów, obligacji, gwarancji- zapłacone	852 666,54	697 709,97
prowizje naliczone - koszty emisja obligacji	560 869,04	510 706,38
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	-2 320 377,82	755 570,32
wycena obligacji własnych	-29 116,51	1 277 590,70
odsetki naliczone od zaciągniętych kredytów, pożyczek, obligacji	10 700 309,64	0,00
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	5 811 937,85	-3 376 406,24
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-23 029,32	-157 058,47
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	14 702,59	74 136,24
wycena pożyczek, weksli	5 796 273,81	-3 309 655,01
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	23 990,77	16 171,00
Zmiana stanu rezerw	-110 063,27	-1 619 243,25
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	-110 063,27	-1 619 243,25
Zmiana stanu zapasów	-1 227 841,54	-675 920,52
bilansowa zmiana stanu zapasów	-1 227 841,54	-675 920,52
Zmiana stanu należności	11 981 253,50	-5 031 505,42
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	25 817 565,34	-18 302 782,73
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	426 181,90	-426 181,90
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	-14 884 474,50	15 029 221,55
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	607 176,51	-1 331 353,75
inne korekty	14 804,25	-408,59
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	5 589 340,27	-2 094 502,64
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	5 293 340,92	-1 703 283,32
inne korekty	295 999,35	-391 219,32
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-1 999 328,00	5 868 011,00

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2024 roku:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	5 841 411,86	10 320 259,34
w tym:		
RAZEM	5 841 411,86	10 320 259,34

Saldo środków pieniężnych na rachunkach VAT Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 1 12 468,79 zł.

6.28. Połączenia jednostek gospodarczych

W 2024 roku UNIDEVELOPMENT S.A. nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

6.29 Wprowadzone korekty w sprawozdaniu

Nie wystąpiły

6.30. Inwestycje w innych jednostkach wycenianych metodą praw własności

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

6.31. Inwestycje w jednostki zależne

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Stan na początek okresu	169 122 832,71	159 077 832,71
- udziały	119 824 980,11	119 779 980,11
- inne	49 297 852,60	39 297 852,60
a) Zwiększenia	5 000,00	10 070 000,00
- udziały	5 000,00	70 000,00
- inne	0,00	10 000 000,00
b) Zmniejszenia	0,00	25 000,00
- udziały	0,00	25 000,00
Stan na koniec okresu	169 127 832,71	169 122 832,71
udziały	119 829 980,11	119 824 980,11
inne	49 297 852,60	49 297 852,60

W dniu 30 lipca 2024 roku została zarejestrowana spółka Fama Managment Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2024

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	10-08-2011	10 000,00	100%	100%
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	30 000,00	100%	100%
Nowa Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	12 203 000,00	98%*)**)	50%***)
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	26-10-2012	5 000,00	100%	100%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	6 660 810,00	100%	100%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	4 484 000,00	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	04-02-2014	36 533 010,00	92,93%	91,12%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	05-01-2016	55 834 686,13	100%	100%
Sokratesa Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	14-07-2016	5 000,00	100%	100%
Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	działalność deweloperska	02-07-2018	3 757 873,98	98%	98%
Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	działalność deweloperska	10-07-2018	63 800,00	98%	98%
UNI 1 IDEA SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	29-11-2018	52 800,00	98%	98%
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	2 500,00	50%	50%
Fama Development Sp. z o.o.Sp.J	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	49 293 352,60	49,95%	49,95%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	10-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	25-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	08-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	13-11-2023	5 000,00	100%	100%
Fama Management Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	26-07-2024	5 000,00	100%	100%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OSIEDLE MARYWILSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

OSIEDLE IDEA SPÓŁKA z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

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

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

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

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

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2023

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	10-08-2011	10 000,00	100%	100%
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	30 000,00	100%	100%
Nowa Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	12 203 000,00	98%*)**)	50%***)
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	26-10-2012	5 000,00	100%	100%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	6 660 810,00	100%	100%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	4 484 000,00	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	04-02-2014	36 533 010,00	92,93%	91,12%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	05-01-2016	55 834 686,13	100%	100%
Sokratesa Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	14-07-2016	5 000,00	100%	100%
Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	działalność deweloperska	02-07-2018	3 757 873,98	98%	98%
Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	działalność deweloperska	10-07-2018	63 800,00	98%	98%
UNI 1 IDEA SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	29-11-2018	52 800,00	98%	98%

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	2 500,00	50%	50%
Fama Development Sp. z o.o.Sp.J	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	49 293 352,60	49,95%	49,95%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	10-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	25-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	08-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	13-11-2023	5 000,00	100%	100%

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

6.32. Transakcje ze stronami powiązanymi

Stan na dzień 31.12.2024

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w innych podmiotach	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	8 467 094,55	2 702 090,77	169 127 832,71	273 766 201,16	160 840 770,67
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	8 467 094,55	2 702 090,77	169 127 832,71	273 766 201,16	160 840 770,67

Stan na dzień 31.12.2023

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w innych podmiotach	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	34 256 965,79	8 217 227,02	169 122 832,71	225 625 278,41	152 322 692,12
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	34 256 965,79	8 217 227,02	169 122 832,71	225 625 278,41	152 322 692,12

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Stan na dzień 31.12.2024

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	19 282 358,96	1 725 322,38	58 314 364,44	14 230 348,15
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	19 282 358,96	1 725 322,38	58 314 364,44	14 230 348,15

Stan na dzień 31.12.2023

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

6.33. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Na dzień 31 grudnia 2024 Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

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

Na dzień 31 grudnia 2024 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

W dniu 5 lutego 2025 roku do Rady Nadzorczej Spółki został powołany Andrzej Sterczyński.

6.34. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej

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

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2023 wypłacona w 2024	Razem
Razem:	2 416 000,00	1 922 635,00	4 338 635,00

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	141 963,04

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2023 wypłacona w 2024	Razem
Razem	705 924,50	369 570,00	1 075 494,50

6.35. Transakcje z członkami Zarządu Spółki i bliskimi członkami rodziny.

W 2024 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych. .

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

Zarząd

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

6.37. Zobowiązania i należności warunkowe

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA WARUNKOWE	116 460 100,00	100 500 000,00
Od jednostek powiązanych	116 460 100,00	100 500 000,00
Otrzymane gwarancje*	116 460 100,00	100 500 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	69 344 437,10	49 284 585,42
Na rzecz jednostek powiązanych	65 788 345,80	49 284 585,42
Udzielone gwarancje*	40 912 000,00	27 557 880,00
Udzielone poręczenia	24 876 345,80	21 726 705,42
Na rzecz pozostałych jednostek	3 556 091,30	0,00
Udzielone gwarancje*	3 556 091,30	0,00

Sprawy sporne

Impas

W ramach realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Fama Jeżyce (projekt JV) prowadzonego w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j. (dalej „Fama”) doszło do impasu wspólników. Wobec braku jego rozwiązania w umownym terminie, spółka Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie (jako wspólnik w spółce Fama) zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej zawartej pomiędzy wspólnikami spółki Fama (dalej „Umowa Inwestycyjna”) przystąpiła do realizacji procedury wyjścia z zaistniałego impasu, poprzez dokonanie zmiany umowy spółki Fama. W rezultacie tych działań w czerwcu 2024 r. spółka Unidevelopment SA stała się jedynym wspólnikiem uprawnionym do reprezentacji spółki Fama. Przedmiotowa zmiana umowy tej spółki została zarejestrowana w KRS w dniu 25 czerwca 2024 roku. Po dniu bilansowym w lipcu

br. na skutek zaskarżenia tych działań przez drugiego wspólnika, tj. JB Investment Societe commandite speciale SCSp wydane zostało przez Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności ww. zmiany. Unidevelopment S.A. na ww. postanowienie w dniu 18 października 2024 r. złożyła zażalenie, a w dniu 13 listopada 2024 r. została złożona odpowiedź na ww. pozew. W dniu 12 grudnia 2024 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienia w oddalające ww. zażalenie. Postanowienie jest prawomocne. W dniu 12 lutego 2025 r., pozostali wspólnicy Spółki otrzymali replikę JB Investment do złożonej przez pozostałych wspólników Spółki odpowiedzi na pozew. Na ww. replikę została złożona przez pozostałych wspólników odpowiedź do Sądu Okręgowego w Poznaniu.

Dodatkowo w sierpniu 2024 r. JB Investment Societe commandite speciale SCSp jako wspólnik Fama Sp. z o. o. wniósł pozew o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał dot. zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za 2023 spółki Fama Development sp. z o.o. i powołania w niej nowego członka zarządu zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki z dnia 1 lipca 2024 wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności tych uchwał. Fama Sp. z o.o. na ww. postanowienie w dniu 17 października 2024 r. złożyła zażalenie, a w dniu 15 listopada 2024 r. odpowiedź na ww. pozew. Dodatkowo do sprawy przystąpiła spółka Unidevelopment S.A. w charakterze interwenienta ubocznego.

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

Przedterminowy wykup obligacji serii A/B i C oraz emisja obligacji serii D

W dniu 20 lutego 2025 roku, Zarząd spółki Unidevelopment SA podjął uchwałę o uruchomieniu programu emisji obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 55 mln zł. Celem programu było pozyskanie środków na przedterminowy wykup trzyletnich zabezpieczonych obligacji serii A/B oraz C wyemitowanych w 2023 roku o łącznej wartości 54,9 mln zł. Przedterminowy wykup wskazanych wyżej obligacji zabezpieczonych umożliwi wykreślenie zabezpieczeń hipotecznych z nieruchomości, na których planowane są projekty deweloperskie. W dniu 13 marca 2025 roku miał miejsce dzień emisji obligacji serii D o łącznej wartości 55 mln zł. W związku z powyższym, w dniu 6 marca 2025 roku Zarząd Unidevelopment podjął decyzję o wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii A/B oraz serii C na żądanie Emitenta. Zgodnie z warunkami emisji Obligacji wcześniejszy wykup Obligacji zostanie wykonany w dniu 25 marca 2025 roku.

Podpisanie warunkowej umowy sprzedaży udziałów

W dniu 19 marca 2025 roku spółka Unidevelopment S.A. (Sprzedający) zawarła Warunkową Umowę Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. z osobą fizyczną (Kupujący).

Umowa zawarta jest pod warunkiem zawieszającym, polegającym na pozytywnym wyniku badania due diligence Spółki. Badanie due diligence zostanie przeprowadzone przez Kupującego w terminie do 31 maja 2025 roku.

Pozytywny wynik badania due diligence oraz złożenie Sprzedającemu przez Kupującego oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w którym Kupujący potwierdzi, że uzyskał pozytywny wynik badania due diligence, oznaczać będzie, że spełnił się warunek zawieszający w związku z czym Umowa wejdzie w życie z chwilą spełnienia się tego warunku zawieszającego. Warunek Zawieszający jest zastrzeżony na korzyść Kupującego.

Poza wyżej opisanym zdarzeniem po dniu bilansowym nie wystąpiły inne istotne zdarzenia i nie zostały podpisane, żadne istotne umowy.

6.40. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki związane z działalnością spółki

RYZYO ZWIĄZANE Z CZYNNIKAMI GEOPOLITYCZNYMI

Najważniejsze czynniki ryzyka mające wpływ na polską gospodarkę wynikają z bardzo trudnej, nieprzewidywalnej sytuacji geopolitycznej czyli:

- trwającej wojny w Ukrainie toczącej się nieprzerwanie od 2022 oraz działań wojennych związanych z konfliktem izraelsko-palestyńskim i potencjalne scenariusze ich rozwoju,
- wzrost protekcjonizmu handlowego i nieprzewidywalność polityki gospodarczej USA oraz ich wpływ na rozwój światowej gospodarki.

Przedłużające się konflikty zbrojne miały wpływ na utrzymujący się powyżej celu inflacyjnego poziom inflacji (w szczególności w odniesieniu do cen paliw, energii, surowców i żywności) oraz decyzje NBP dotyczące poziomu stóp procentowych, niedobory pracowników budowlanych, ale również napływ do Polski uchodźców głównie z Ukrainy (kobiety i dzieci). Powyższe czynniki miały bezsprzeczny wpływ na popyt na rynku mieszkaniowym, ale również na poziom cen materiałów budowlanych i wykonawstwa oraz cen sprzedaży nieruchomości.

Finalne konsekwencje eskalacji obydwu konfliktów wojennych mogą wywrzeć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki, a na ten moment są one trudne do przewidzenia. Jeżeli dojdzie do porozumienia między Rosją a Ukrainą i będzie ono stabilne i trwałe, może przynieść pozytywne efekty dla wzrostu PKB w Polsce i Europie związane ze [1] wzrostem konsumpcji za sprawą mniejszego ryzyka, [2] odbudową Ukrainy, w której Polska ma szansę być ważnym hubem i podwykonawcą, a także [3] prognozowanym spadkiem cen surowców i energii w długim okresie. Z drugiej strony zawieszenie broni na

Ukrainie może być impulsem do zwiększenia konkurencji o zasoby (materiały, siłę roboczą). Może mieć to istotny wpływ na firmy z sektora budowlanego z uwagi na możliwość wystąpienia zwiększonej presji płacowej, wzrostu cen materiałów i usług budowlanych oraz częściowy powrót migrantów na Ukrainę.

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.

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

RYZYO INFLACJI I STÓP PROCENTOWYCH

Sytuacja finansowa firm deweloperskich jest silnie uzależniona od koniunktury gospodarczej. Spowodowany 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 utrzymującego się wysokiego poziomu głównych stóp procentowych. Powyższe ma przełożenie także na sektor nieruchomości poprzez: [1] wielkość akcji kredytowej na skutek zmian oprocentowania kredytów, a tym samym zdolność kredytową potencjalnych klientów indywidualnych, [2] wzrost kosztów budowy oraz spowodowane nim ewentualne opóźnienia lub całkowite wstrzymanie rozpoczęcia nowych projektów.

RYZYO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ

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

RYZYO ZWIĄZANE Z NASILANIEM SIĘ KONKURENCJI

Spółka prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych.

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiągnięte przez

niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju grupy nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Spółka dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie) oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych. Jednocześnie Spółka na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.

6.41. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Pracownicy umysłowi	65	66
RAZEM	65	66

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

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

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

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

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

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za 2023 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 25 kwietnia 2024 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. dnia 8 kwietnia 2025 roku.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT

Prezes Zarządu

Zbigniew Gościcki

Wiceprezes Zarządu

Ewa Przeździecka

Wiceprezes Zarządu

Mariusz Przystupa

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Szczepański

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Anna Sikorska-Moroz

Warszawa, 8 kwietnia 2025 roku



Kontakt:

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

Telefon: 22 298 98 96

www.unidevelopment.pl