

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**Za rok zakończony
31 grudnia 2024**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez UE

Spis treści

Spis treści.....	2
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	8
1. Informacje ogólne.....	9
1.1. Informacje o Grupie i jej działalności.....	9
1.2. Założenie kontynuacji działalności.....	9
1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF.....	9
1.4. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych.....	11
2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	12
2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....	12
2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych.....	18
3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji.....	19
3.1. Zasady rachunkowości.....	19
3.2. Zasady konsolidacji.....	34
3.3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR.....	35
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	37
5. Instrumenty finansowe.....	40
6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	42
6.1. Środki trwałe.....	42
6.2. Wartości niematerialne.....	45
6.3. Nieruchomość inwestycyjna.....	47
6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	48
6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe.....	49
6.6. Zapasy.....	49
6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	50
6.8. Należności długoterminowe.....	50
6.9. Pożyczki udzielone.....	50
6.10. Kapitały.....	51
6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych.....	51
6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	51
6.13. Leasing.....	78
6.14. Rezerwy.....	79
6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	80
6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy.....	82
6.17. Zobowiązania kontraktowe.....	84
6.18. Kaucje zatrzymane dostawcom.....	84
6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	85
6.20. Przychody z umów z klientami.....	85
6.21. Koszty według rodzajów.....	86
6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	86

6.23. Przychody i koszty finansowe	87
6.24. Zysk (strata) jedną akcję	87
6.25. Działalność zaniechana	88
6.26. Poniesione nakłady inwestycyjne	88
6.27. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	88
6.28. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	89
6.29. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	89
6.30. Transakcje z podmiotami powiązanymi	90
6.31. Zarząd i Rada Nadzorcza	91
6.32. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	91
6.33. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unidevelopment S.A.:	91
6.34. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej	92
6.35. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej	93
6.36. Umowy zawarte między UNIDEVELOPMENT S.A. a osobami zarządzającymi na 31.12.2024	93
6.37. Zobowiązania i należności warunkowe	93
6.38. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy, oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów	96
6.39. Zdarzenia po dniu bilansowym	96
6.40. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	97
6.41. Struktura zatrudnienia	99
6.42. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	100
6.43. Korekta błędów	100
6.44. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	101

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023 -po korekcie*	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	6.1	14 835 947,41	15 280 895,48	15 280 895,48
Wartości niematerialne	6.2	5 815 174,63	9 951 203,86	9 951 203,86
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	160 643 111,65	61 823 000,00	61 823 000,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.8	3 233 705,82	1 205 481,24	1 205 481,24
Inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	3 751 818,46	3 751 818,46
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	35 625 979,00	39 873 104,00	41 148 883,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		220 153 918,51	131 885 503,04	133 161 282,04
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	6.6	356 988 862,31	399 743 057,83	399 743 057,83
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.4,6.8	47 133 795,91	34 912 172,28	34 912 172,28
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 100 124,00	2 896 779,00	2 896 779,00
Pożyczki udzielone	6.9	105 401 475,43	96 108 774,17	96 108 774,17
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		3 874 092,01	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	62 922 674,98	124 878 533,47	124 878 533,47
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		575 546 932,63	658 539 316,75	658 539 316,75
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		579 421 024,64	658 539 316,75	658 539 316,75
AKTYWA RAZEM		799 574 943,15	790 424 819,79	791 700 598,79

*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2023 roku zawarte są w pkt 6.43

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023-po korekcie*	stan na dzień 31.12.2023
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	6.10	6 675 000,00	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		52 800 000,00	52 800 000,00	52 800 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	28 611 031,45	28 611 031,45	28 611 031,45
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	240 765 822,21	181 065 302,98	180 865 039,98
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		328 851 853,66	269 151 334,43	268 951 071,43
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		123 903 555,09	63 964 551,05	63 964 551,05
Kapitał własny ogółem		452 755 408,75	333 115 885,48	332 915 622,48
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.15	55 679,75	5 939 999,99	5 939 999,99
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.13	58 967 774,70	82 509 152,33	82 509 152,33
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	11 520 195,90	12 090 970,90	12 090 970,90
Rezerwy długoterminowe	6.14	663 592,00	5 714 489,00	5 714 489,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	6 332 454,99	3 118 434,87	3 118 434,87
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		41 564 614,00	29 435 680,00	29 435 680,00
Zobowiązania długoterminowe razem		119 104 311,34	138 808 727,09	138 808 727,09
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	35 965 166,15	31 498 291,73	31 498 291,73
Zobowiązania kontraktowe	6.17	69 855 076,92	157 646 450,05	157 646 450,05
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	1 234 668,53	4 876 543,24	4 876 543,24
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.13	80 555 009,30	72 813 789,66	72 813 789,66
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	5 739 299,57	14 934 158,56	16 784 873,56
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 448 554,00	2 213 958,00	1 839 285,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	29 917 448,59	34 517 015,98	34 517 015,98
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		227 715 223,06	318 500 207,22	319 976 249,22
Zobowiązania krótkoterminowe razem		227 715 223,06	318 500 207,22	319 976 249,22
Zobowiązania ogółem		346 819 534,40	457 308 934,31	458 784 976,31
PASYWA RAZEM		799 574 943,15	790 424 819,79	791 700 598,79

*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2023 roku zawarte są w pkt 6.43

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023- po korekcie*	01.01-31.12.2023
Przychody z umów z klientami	6.20	298 999 247,40	315 818 222,81	315 818 222,81
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.21	207 533 132,57	233 538 067,37	233 538 067,37
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		91 466 114,83	82 280 155,44	82 280 155,44
Koszty sprzedaży	6.21	7 716 281,42	15 508 956,97	15 508 956,97
Koszty zarządu	6.21	10 672 784,56	9 733 097,28	9 733 097,28
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	108 658 632,01	3 723 405,17	1 872 690,17
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	10 131 691,45	5 005 933,94	5 005 933,94
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		171 603 989,41	55 755 572,42	53 904 857,42
Przychody finansowe	6.23	10 097 172,06	9 023 919,84	9 023 919,84
Koszty finansowe	6.23	14 438 596,15	14 900 455,31	14 900 455,31
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	216 234,05	200 026,41	200 026,41
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		167 046 331,27	49 679 010,54	47 828 295,54
Podatek dochodowy	6.16	35 856 808,00	10 968 029,00	9 317 577,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		131 189 523,27	38 710 981,54	38 510 718,54
Zysk (strata) netto		131 189 523,27	38 710 981,54	38 510 718,54
z tego przypadający:				
udziałom niesprawnym kontroli		59 939 004,03	8 553 718,61	8 553 718,61
akcjonariuszom jednostki dominującej		71 250 519,24	30 157 262,93	29 956 999,93

*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2023 roku zawarte są w pkt 6.43

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023- po korekcie*	01.01-31.12.2023
Zysk (strata) netto	131 189 523,27	38 710 981,54	38 510 718,54
Całkowite dochody ogółem	131 189 523,27	38 710 981,54	38 510 718,54
z tego przypadający:			
Udziałom niesprawnym kontroli	59 939 004,03	8 553 718,61	8 553 718,61
akcjonariuszom jednostki dominującej	71 250 519,24	30 157 262,93	29 956 999,93

*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2023 roku zawarte są w pkt 6.43

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	180 865 039,98	268 951 071,43	63 964 551,05	332 915 622,48
Korekta danych lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	200 263,00	200 263,00	0,00	200 263,00
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	181 065 302,98	269 151 334,43	63 964 551,05	333 115 885,48
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-11 550 000,00	-11 550 000,00	0,00	-11 550 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	71 250 519,24	71 250 519,23	59 939 004,04	131 189 523,27
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	71 250 519,24	71 250 519,23	59 939 004,04	131 189 523,27
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	59 700 519,24	59 700 519,23	59 939 004,04	119 639 523,27
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	240 765 822,21	328 851 853,66	123 903 555,09	452 755 408,75

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023-po korekcie*	stan na dzień 31.12.2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto	167 046 331,27	49 679 010,54	47 828 295,54
Korekty razem:	-183 511 815,11	4 608 978,38	6 459 693,38
Amortyzacja:	3 237 936,22	2 886 084,76	2 886 084,76
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 741 390,44	5 168 185,35	5 168 185,35
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-102 334 347,17	-412 359,42	1 438 355,58
Zmiana stanu rezerw	-9 650 464,39	-11 422 500,34	-11 422 500,34
Zmiana stanu zapasów	21 614 522,35	34 155 236,23	34 155 236,23
Zmiana stanu należności	-11 235 043,96	8 472 899,75	8 472 899,75
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-89 849 163,28	-34 328 173,06	-34 328 173,06
Inne korekty	-36 645,32	89 605,11	89 605,11
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-16 465 483,84	54 287 988,92	54 287 988,92
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-17 422 763,00	-5 654 266,24	-5 654 266,24
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-33 888 246,84	48 633 722,68	48 633 722,68
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-1 397 895,40	-846 188,20	-846 188,20
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	464 171,47	160 819,56	160 819,56
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-4 189 175,61	-1 158 777,72	-1 158 777,72
Wpływ z tytułu sprzedaży Nieruchomości Inwestycyjnej	22 400 000,00	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	9 050 390,23	8 791 416,32	8 791 416,32
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	10 000 000,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-8 758 195,59	-8 553 023,25	-8 553 023,25
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-10 000 000,00	0,00	0,00
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17 569 295,10	-1 605 753,29	-1 605 753,29
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	111 081 942,96	229 913 313,49	229 913 313,49
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-126 680 897,76	-170 799 500,77	-170 799 500,77
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 852 478,91	-2 679 736,87	-2 679 736,87
Zapłacone odsetki	-15 304 429,22	-14 077 214,74	-14 077 214,74
Wyłączone dywidendy	-11 550 000,00	-15 603 026,72	-15 603 026,72
Inne wpływy(wyptywy) środków pieniężnych	-331 043,82	-3 751 818,46	-3 751 818,46
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-45 636 906,75	23 002 015,93	23 002 015,93
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-61 955 858,49	70 029 985,32	70 029 985,32
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-61 955 858,49	70 029 985,32	70 029 985,32
Środki pieniężne na początek okresu	124 878 533,47	54 848 548,15	54 848 548,15
Środki pieniężne na koniec okresu	62 922 674,98	124 878 533,47	124 878 533,47
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	24 308 588,86	55 378 947,27	55 378 947,27

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

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych są zawarte w notce 6.27.

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIDEVELOPMENT powstała w roku 2011.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku w skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodziły następujące podmioty: Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o., MP Sp. z o.o., Unigo Sp. z o.o., Hevelia Szczyliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Lykke Szczyliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Szczyliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Bukowska 18 Sp. z o.o., URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp.j., Coopera IDEA Sp. z o.o., Asset IDEA Sp. z o.o., UNI1 Sp. z o.o., 1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k., Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k., UNI2 Sp.zo.o., UNI3 Sp.zo.o., UNI4 Sp.zo.o., UNI5 Sp.zo.o., UNI6 Sp.zo.o., UNI7 Sp.zo.o., UNI8 Sp.zo.o., UNI9 Sp.zo.o., UNI10 Sp.zo.o., UNI11 Sp.zo.o., UNI12 Sp.zo.o., UNI13 Sp.zo.o., UNI15 Sp.zo.o., UNI16 Sp.zo.o., UNI17 Sp.zo.o., UNI18 Sp.zo.o., UNI19 Sp.zo.o., UNI20 Sp.zo.o., UNI21 Sp.zo.o., UNI22 Sp.zo.o., UNI23 Sp.zo.o., Fama Menagement Sp z o.o., Etap Fama Sp. z o. o. Schemat Składu Grupy UNIDEVELOPMENT zamieszczono w pkt. 2.1.

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

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

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska.

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

Zarówno UNIDEVELOPMENT S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej z wyłączeniem danych porównawczych spółek zawiązanych/przejętych w 2024 roku.

1.2. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIDEVELOPMENT w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku.

Nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), które zastosowano po raz pierwszy w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 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 wymagania 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.

Grupa nadal szacuje wpływ w/w zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

1.4. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych

W roku 2024 nie zmieniono prezentacji sprawozdań finansowych.

W porównawczym 2023 roku zgodnie z wprowadzoną zmianą do MSR 12 „Podatek dochodowy” Grupa wprowadziła zmianę w sposobie ujmowania aktywa i rezerwy na podatek odroczony od aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania. Wprowadzona zmiana została ujęta retrospektywnie.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

W skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodzi:

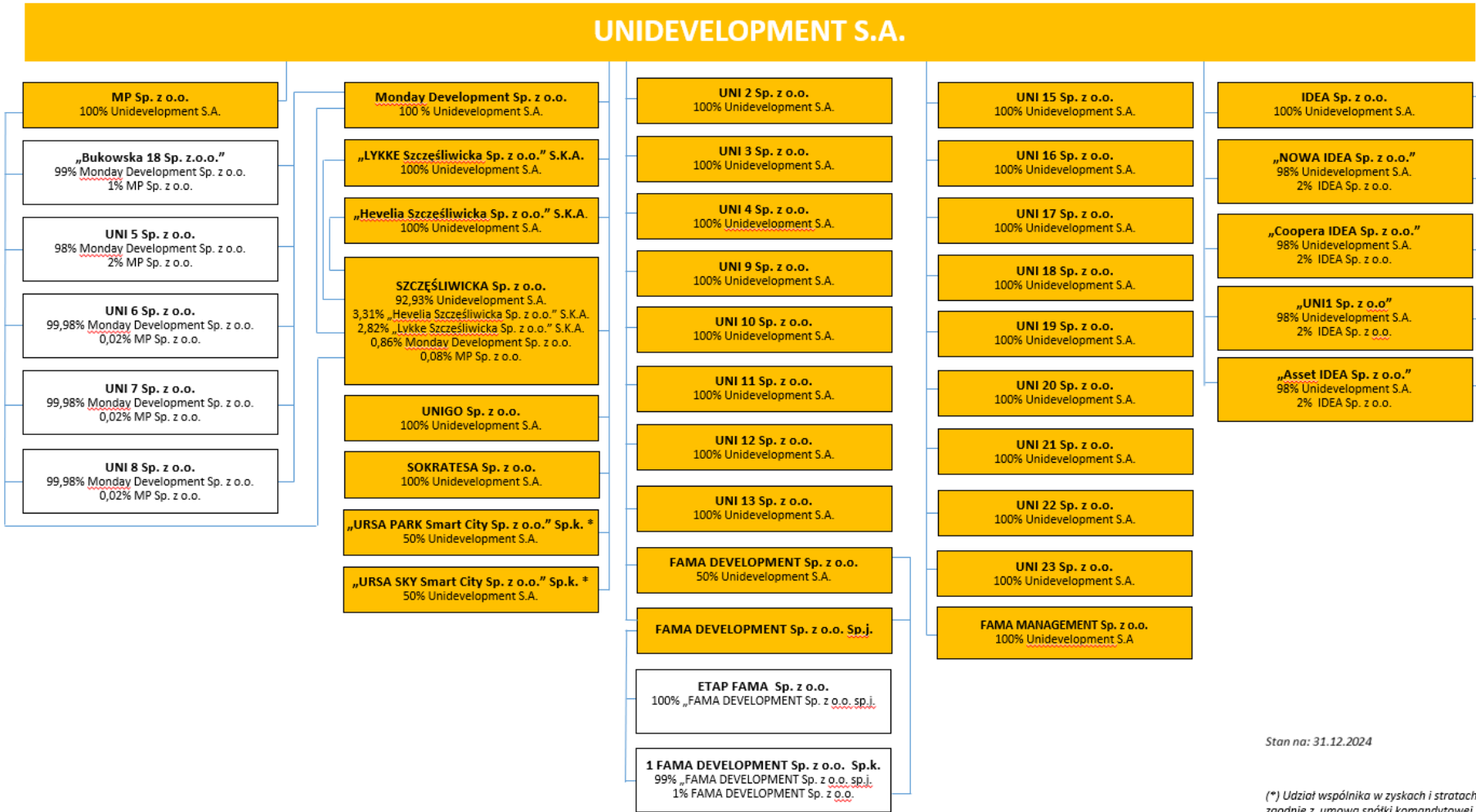
1. **Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 18 grudnia 2015 roku. Unidevelopment SA posiada 100% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana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

13. **Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.** z siedzibą w Poznaniu. Unidevelopment SA przystąpił do Spółki w dniu 22 lutego 2018 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku współnikami w spółce są Unidevelopment SA 49,95 % i Fama Development Sp. z o.o. 0,1%. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000700179, REGON 368545131, NIP 6692540677. W dniu 19 listopada 2021 roku Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy KRS zarejestrował przekształcenie spółki "Fama Development Sp. z o.o." Spółka komandytowa w Spółkę pod firmą Fama Development Sp. z o.o. spółka jawna (KRS: 0000932842, REGON: 368545131, NIP: 6692540677). Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. **Coopera IDEA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 3 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000738151. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908591, REGON: 380657725, NIP: 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **Asset IDEA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 10 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000739776. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000907612, REGON: 380725639, NIP: 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **UNI1 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 29 listopada 2018 roku pod numerem KRS 0000759909. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki UNI 1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: UNI 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000904419, REGON: 381908750, NIP: 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. **1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu zarejestrowana w dniu 21 września 2020 roku w KRS. NIP: 7812012988, KRS: 0000860960, REGON: 387069658. Udziały w spółce posiada: 99% Fama Development sp. z o.o. sp. k. (komandytariusz) oraz 1% Fama Development sp. z o.o. (komplementariusz). Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. **Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.K** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000846053, REGON 386295418, NIP 5213899116. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. **UNI2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000910953, REGON 38947680100000, NIP 5242922237. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. **UNI3 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888651, REGON 38842810200000, NIP 5242915208. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. **UNI4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 3 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000886543, REGON 38834703600000, NIP 5242914605. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. **UNI5 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 2% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 15 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888712, REGON 38840855900000, NIP 9721315460. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. **UNI6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000890939, REGON 38847619900000, NIP 9721315715. Spółka konsolidowana metodą pełną.
24. **UNI7 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 18 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000889874, REGON 38843747200000, NIP 9721315589. Spółka konsolidowana metodą pełną.
25. **UNI8 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000909626, REGON 38951581400000, NIP 9721318895. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. **UNI9 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912510, REGON 38951531700000, NIP 5242922444. Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. **UNI10 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 10 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905262, REGON 38917056800000, NIP 5242920451. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. **UNI11 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 1 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000903948, REGON 38912487000000, NIP 5242920037. Spółka konsolidowana metodą pełną.

-
29. **UNI12 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 11 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905818, REGON 38919128600000, NIP 5242920505. Spółka konsolidowana metodą pełną.
30. **UNI13 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912543, REGON 38951530000000, NIP 5242922450. Spółka konsolidowana metodą pełną.
31. **UNI15 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 9 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068667, REGON 52690860800000, NIP 5242989135. Spółka konsolidowana metodą pełną.
32. **UNI16 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069046, REGON 52693674000000, NIP 5242989520. Spółka konsolidowana metodą pełną.
33. **UNI17 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068934, REGON 52693464600000, NIP 5242989508. Spółka konsolidowana metodą pełną.
34. **UNI18 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069238, REGON 52694888400000, NIP 5242989721. Spółka konsolidowana metodą pełną.
35. **UNI19 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068920, REGON 52693021700000, NIP 5242989402. Spółka konsolidowana metodą pełną.
36. **UNI20 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069243, REGON 52694887800000, NIP 5242989715. Spółka konsolidowana metodą pełną.
37. **UNI21 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069080, REGON 52694097700000, NIP 5242989632. Spółka konsolidowana metodą pełną.
38. **UNI22 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068974, REGON 52693373000000, NIP 5242989477. Spółka konsolidowana metodą pełną.
39. **UNI23 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069348, REGON 52695018300000, NIP 5242989750. Spółka konsolidowana metodą pełną.
40. **Fama Management Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 30 lipca 2024 roku pod numerem KRS 0001118710, REGON 52925623000000, NIP 9721355181. Spółka konsolidowana metodą pełną.
41. **Etap Fama Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Fama Development Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 30 lipca 2024 roku pod numerem KRS 0001118547, REGON 52925193600000, NIP 9721355123. Spółka konsolidowana metodą pełną.

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane 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)



GRUPA UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane 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 jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.08.2011	100%	100%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100%	100%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100%	100%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2012	100%	100%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	04.02.2014	100%	100%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	05.01.2016	100%	100%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.07.2016	100%	100%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	100%)	100%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.08.2017	50%**)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.09.2020	50%**)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%**)	50%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%****)	50%***)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	50%****)	50%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.07.2018	100%	100%
Assef IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.07.2018	100%	100%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.11.2018	100%	100%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.03.2021	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	25.02.2021	100%	100%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	100%	100%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	100%	100%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	08.11.2023	100%	100%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.11.2023	100%	100%
Fama Management Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.07.2024	100%	100%
Etap Fama Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.07.2024	50%**)	50%***)

** udział w zyskach/stratach Spółki

*** w spółce komandytowej / jawnej udział głosów w spółce-komplementariuszu/wspólniku- wpływ poprzez zarząd

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

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

Konsolidacja metodą pełną spółek Fama Development sp. z o.o. sp. j oraz Fama Development sp. z o.o.

Na podstawie dokonanej analizy uwzględniając zarówno umowy spółek, jak i zawartą umowę inwestycyjną pomiędzy stronami, Grupa uznała, że kluczową kwestią do oceny posiadania kontroli było, w przypadku impasu, udzielenie przez podmiot JB Investment SCSp (następca prawny Wiepofama S.A.) pełnomocnictwa do zmiany umowy spółki Fama Development sp. z o.o. sp.j. przez Unidevelopment S.A i pozwalającego na samodzielne dokończenie projektu. Zyski i straty z projektu będą nadal rozliczane zgodnie z zawartą umową spółki jawnej.

Konsolidacją metodą pełną spółek Ursa Park Smart City sp. z o.o. Sp.K oraz Ursa Sky Smart City sp. z o.o. Sp.K

W związku ze zmianą w dniu 2 marca 2022 roku, na mocy aneksu nr 4, umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, została przejęta przez spółkę zależną Unidevelopment SA 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”).

W tym dniu zostały również dokonane następujące czynności:

- zmiany umów spółek Ursa Park i Ursa Sky dotyczące wyłączenia decyzji w zakresie przyjmowania budżetów i harmonogramów rzeczowo-finansowych projektów ze spraw przekraczających zwykły zarząd spółką, tj. wymagających zgody komandytariuszy,
- zmiana umowy spółki Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Smart City”) dotycząca m.in. zmiany zasad reprezentacji spółki Smart City oraz powoływania zarządu, jak również zakresu spraw stanowiących sprawy przekraczające zwykły zarząd spółką i podejmowania decyzji co do prowadzenia spraw spółki,
- odwołanie Pani Iwony Makarewicz ze składu zarządu Smart City,
- powołanie wskazanego przez Unidevelopment prokurenta samoistnego w spółce Ursa Park i Ursa Sky.

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

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

3.1. Zasady rachunkowości

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

ŚRODKI TRWAŁE

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

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

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

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

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

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

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

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

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

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

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

Wartość firmy jest nadwyżką sumy obejmującej:

- wynagrodzenie przekazane, wyceniane na dzień przejęcia według wartości godziwej;
 - zapłatę warunkową, wycenioną na dzień przejęcia według wartości godziwej;
 - wartość udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej wycenianą w wartości godziwej lub proporcjonalnie do udziałów w zidentyfikowanych aktywach netto;
 - w przypadku połączeń jednostek przeprowadzanych etapowo, wycenioną na dzień przejęcia wartość godziwą udziałów uprzednio posiadanych przez przejmującego w jednostce przejmowanej;
- nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia, z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w MSSF 3.

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

Wartość firmy nie jest amortyzowana i podlega testowi na utratę wartości. W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości, wartość firmy przejęta w wyniku połączenia jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokacji dokonuje się dla tych ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z synergii połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

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

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

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

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEASING

Grupa jako leasingobiorca

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

W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZAPASY

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

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

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

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

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

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

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

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

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów. Pozycja ta obejmuje również „Rozliczenia międzyokresowe czynne”.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne ujmują 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.

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

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

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

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

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

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

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

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

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

KREDYTY POŻYCZKI, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

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

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

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

REZERWY

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

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

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

Rezerwa na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera

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

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – wartość rezerwy w złotych

P_i – szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji przez generalnego wykonawcę

W_i – szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł).

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

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

Rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego

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

Rezerwa na sprawy sporne

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

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

Pozostałe rezerwy

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

Księgowe ujęcie rezerw

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

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

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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

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

- zmniejszeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zmniejszenia kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu udzielonej 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

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

Rezerwy na odpłaty emerytalne i rentowe

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

Rezerwy z powyższych tytułów szacowana jest przez aktuarium metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

Pozostałe rezerwy pracownicze

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

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

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

Rezerwy na premie dla pracowników i Zarządu ujmuje się, gdy:

- jednostka ma aktualny, prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania takich płatności w wyniku spełnienia określonych kryteriów oraz

- możliwy jest wiarygodny szacunek takiej rezerwy. Przykładowo: rezerwa z tytułu premii obiektowych ujmowana jest z chwilą, gdy staje się prawdopodobne, że dany kontrakt zostanie zakończony z sukcesem, a premie obiektywne będą należne pracownikom. W wycenie rezerwy uwzględnia się fakt, iż część pracowników może odejść nie uzyskując prawa do otrzymania płatności.

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

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

PODATEK DOCHODOWY (WRAZ Z PODATKIEM ODRO CZONYM)

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

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

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

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

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

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

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi jednolitą działalność deweloperską, nie rozpoznaje segmentów działalności.

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

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

Spółki Grupy dokonują analizy czy działają jako zleceniobiorca czy agent.

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

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

Każdy kontrakt to jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOSZTY OPERACYJNE

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

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

- utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych oraz zapasów innych niż w działalności deweloperskiej, zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych;
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw ujmowanych w kosztach wytworzenia, kosztach sprzedaży lub kosztach zarządu;
- otrzymanymi lub naliczonymi karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu oraz poniesionymi i otrzymanymi kosztami sądowymi;
- z tytułu obciążeń karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu,
- przychodami z tytułu kaucji gwarancyjnych;
- przychodami z leasingu operacyjnego oraz wynikiem na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu zwrotnego o charakterze leasingu operacyjnego;
- zyskami lub stratami powstałymi w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z / do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na okazyjnym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

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

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

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

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

Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Grupa posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

Utrata wartości

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentu zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

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

SUBIEKTYWNE OCENY ZARZĄDU ORAZ NIEPEWNOŚĆ

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Ujmowanie przychodów z umów z klientami

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

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

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

Rezerwy

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

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

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

gdzie:

R – wartość rezerwy w złotych

P_i – szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji udzielonej przez generalnego wykonawcę

W_i – szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł)

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

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

Rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego

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

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

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

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

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

Ujmowanie środków zgromadzonych na MRP (Mieszkaniowych Rachunkach Powierniczych)

W pozycji środki pieniężne i ich ekwiwalenty prezentowane są również zgromadzone środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych (MRP). Są to otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw

nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego" zdeponowane są na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych. Wynika to z faktu, że klienci wpłacają środki w konkretnych datach, które wynikają z określonych w umowach bankowych tzw. "kamieni milowych" osiągniętych przez dany projekt. To powoduje, że co do zasady w przeciągu miesiąca środki wpłacone przez klientów są zwalniane z MRP (po potwierdzeniu przez Bankowego Inspektora Nadzoru realizacji danego "kamienia milowego". Grupa na bieżąco monitoruje spełnienie warunku wpływu środków w ciągu 3 miesięcy.

3.2. Zasady konsolidacji

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

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

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

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności ustalana jest zgodnie z wymogami MSR 36 Utrata wartości, tj. odpowiada ona różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością odzyskiwalną (wartość użytkowa lub wartość godziwa zmniejszona o koszty sprzedaży

aktywa w zależności, od tego która z nich jest wyższa). Odpis aktualizujący nie jest alokowany do poszczególnych aktywów tworzących wartość księgową inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności. Kwotę straty z tytułu utraty wartości ujmuje się w linii *Utrata wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności*.

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

3.3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2024		stan na dzień 31.12.2023 – po korekcie	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	220 153 918,51	51 522 096,54	131 885 503,04	30 332 452,40
Aktywa obrotowe	579 421 024,64	135 600 520,63	658 539 316,75	151 457 984,53
Aktywa razem	799 574 943,15	187 122 617,17	790 424 819,79	181 790 436,93
Kapitał własny	452 755 408,75	105 957 268,61	333 115 885,48	76 613 589,12
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	346 819 534,40	81 165 348,57	457 308 934,31	105 176 847,82
Pasywa razem	799 574 943,15	187 122 617,17	790 424 819,79	181 790 436,93

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2024 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR

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

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023 – po korekcie	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	298 999 247,40	69 466 857,35	315 818 222,81	69 741 679,80
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	207 533 132,57	48 216 424,09	233 538 067,37	51 571 872,49
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	91 466 114,83	21 250 433,26	82 280 155,44	18 169 807,31
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	171 603 989,41	39 868 962,74	55 755 572,42	12 312 422,14
Zysk (strata) brutto	167 046 331,27	38 810 076,50	49 679 010,54	10 970 543,80
Zysk (strata) netto	131 189 523,27	30 479 420,86	38 710 981,54	8 548 489,87

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

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

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023 – po korekcie	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-33 888 246,84	-7 873 297,44	48 633 722,68	10 739 714,40
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	17 569 295,10	4 081 895,61	-1 605 753,29	-354 596,17
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-45 636 906,75	-10 602 877,83	23 002 015,93	5 079 501,80
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-61 955 858,49	-14 394 279,65	70 029 985,32	15 464 620,02
F. Środki pieniężne na początek okresu	124 878 533,47	28 720 913,86	54 848 548,15	11 695 035,75
G. Środki pieniężne na koniec okresu	62 922 674,98	14 725 643,57	124 878 533,47	28 720 913,86

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 1 stycznia 2024 roku - 31 grudnia 2024 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 4,3042 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 – 1 stycznia 2023 roku - 31 grudnia 2023 roku, przyjęto niżej opisane kursy EUR:

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

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko stóp procentowych

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

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

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy.

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

Spółki Grupy zaciągają kredyty oraz pożyczki o zmiennym oprocentowaniu, którego składowymi są stawka WIBOR i marża. Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych będą miały umiarkowany wpływ na wyniki roku 2025. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 17% sumy bilansowej i do końca roku 2025 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR powiększone o stosowną marżę. Wszystkie należności oprocentowane wynoszą w Grupie 13% sumy bilansowej.

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	105 401 475	96 108 774
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	156 782 279	184 198 786
Środki pieniężne	62 922 675	124 878 533

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 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	+/- 853 752 PLN	+/- 778 481 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 1 269 936 PLN	+/- 1 492 011 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 254 837 PLN	+/- 505 758 PLN

Ryzyko kredytowe

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

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

Wszystkie aktywa wyceniane są za pomocą narzędzia MSSF 9 zakwalifikowane są do poziomu 1.

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
	PLN	PLN
Środki pieniężne	62 922 675	124 878 533
Należności od kontrahentów	50 367 502	36 117 654
Pożyczki udzielone	105 401 475	96 108 774
RAZEM	218 691 652	257 104 961

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2024 na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 62,9 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 3 miesięcy. W przypadku, gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa 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,
- Poznański Bank Spółdzielczy 5 mln zł (wykorzystany w wysokości 4,8 mln zł) ważny do sierpnia 2026 roku.

Instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe spółek Grupy Unidevelopment i poziom określonych w umowach wskaźników finansowych i niefinansowych. Duże projekty deweloperskie są realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych Grupy oraz z celowych kredytów bankowych.

Grupa dokłada staranności, by nawiązywać współpracę tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej. Biorąc pod uwagę podejmowane i opisane powyżej działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi, zdaniem Grupy ryzyko utraty płynności należy uznać jako niskie.

Wiekowanie zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 691 955	4 315	5 940 000	6 643 667	27 279 938
- kaucje z tyt. Umów o budowę	0	0	1 234 669	6 332 455	7 567 124
- zobowiązania z tyt. leasingów	0	0	5 739 300	11 520 196	17 259 495
- zobowiązania z tyt. kredytów (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)	2 882 170	6 042 313	62 502 753	2 990 242	74 417 477
- zobowiązania z tyt. pożyczek	0	0	0	0	0
- 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	19 076 375	7 576 157	102 877 093	130 696 117	260 225 743

Zarządzanie kapitałem

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	31.12.2024		31.12.2023 – po korekcie	
	Grupa	Jednostka	Grupa	Jednostka
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	156 782 279	257 450 305	184 198 786	253 970 199
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	37 255 514	7 732 777	39 091 270	2 439 436
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 922 675	5 841 412	124 878 533	10 320 259
Zadłużenie netto	131 115 119	259 341 670	98 411 523	246 089 375
Kapitał własny	452 755 409	234 869 289	333 115 885	223 492 383
Kapitał i zadłużenie netto	583 870 528	494 210 959	431 527 408	469 581 759
	22,46%	52,48%	22,81%	52,41%

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

Klasa instrumentu	Wartość bilansowa	Data zastąpienia (umowna lub ustawowa lub inna) faktyczna lub przewidywana	Pierwotna stopa referencyjna	Alternatywna stopa referencyjna
Niepochodne aktywa finansowe				
pożyczki udzielone	105 401 475,43	Data ustawowa	WIBOR 6M	zreformowany WIBOR 6M
Niepochodne zobowiązania finansowe				
kredyty deweloperskie / kredyty VAT	48 830 394,68	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M
kredyt obrotowy	15 065 698,38	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M
kredyt rewolwingowy	4 999 982,14	Data ustawowa	WIBOR 1M	zreformowany WIBOR 1M
obligacje serii A	35 787 400,22	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M
obligacje serii C	20 361 073,97	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M

Reforma nie spowodowała zmiany strategii zarządzania ryzykiem realizowanej przez Grupę. Biorąc pod uwagę powyższe, ryzyko nie występuje z uwagi na to, że Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych wyznaczył termin zastąpienia wskaźników referencyjnych przez nowy wskaźnik na koniec 2027 roku. Obecne umowy Grupy bazują na wskaźniku referencyjnym WIBOR, w przypadku zaistnienia konieczności zmiany wskaźnika spowodowanego reformą w trakcie trwania umowy, Grupa zastosuje alternatywny wskaźnik referencyjny. W stosunku do instrumentów, które w umowach posiadają klauzule o alternatywnym wskaźniku, spółki z Grupy ustosunkują się do zastosowania wskaźnika alternatywnego w sposób przewidziany w umowach kredytowych i Warunkach Emisji Obligacji dla zawiadomień o zmianie stopy oprocentowania.

5. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 31.12.2024 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-7 567 123,52	-7 567 123,52
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	28 132 456,97	0,00	28 132 456,97
Pożyczki udzielone	105 401 475,43	0,00	105 401 475,43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 922 674,98	0,00	62 922 674,98
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-156 782 279,47	-156 782 279,47
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-35 965 166,15	-35 965 166,15
	196 456 607,38	-200 314 569,14	-3 857 961,76

Stan na dzień 31.12.2023 r.

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

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

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

Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	10 097 169,70	-12 821 789,14	-2 724 619,44
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)	-216 234,05	0,00	-216 234,05
Ogółem	9 880 935,65	-12 821 789,14	-2 940 853,49

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

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

6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Środki trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe własne	2 643 123,28	2 385 948,65
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12 192 824,13	12 894 946,83
Środki trwałe razem	14 835 947,41	15 280 895,48

Środki trwałe własne

Opis	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	2 072 481,15	1 653 903,23
Urządzenia techniczne i maszyny	194 571,02	222 919,08
Środki transportu	0,00	8 785,14
Inne środki trwałe	376 071,11	363 308,04
Środki trwałe w budowie	0,00	137 033,16
Środki trwałe własne	2 643 123,28	2 385 948,65

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	1 138 044,52	1 749 604,38
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12 192 824,13	12 894 946,83

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych

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	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 536 166,93	828 276,65	41 785,36	934 343,10	137 033,16	6 477 605,20
Zwiększenia	879 082,54	108 464,14	0,00	113 537,55	754 515,67	1 855 599,90
- Zakup	0,00	108 464,14	0,00	16 728,05	754 515,67	879 707,86
- Przyjęcie z inwestycji	879 082,54	0,00	0,00	96 809,50	0,00	975 892,04
Zmniejszenia	295 463,42	266 488,75	0,00	54 809,39	891 548,83	1 508 310,39
- Sprzedaż	295 463,42	187 982,18	0,00	35 811,89	0,00	519 257,49
- Likwidacja i inne	0,00	78 506,57	0,00	18 997,50	0,00	97 504,07
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	96 809,50	96 809,50
- Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	794 739,33	794 739,33
Wartość brutto na koniec okresu	5 119 786,05	670 252,04	41 785,36	993 071,26	0,00	6 824 894,71
Umorzenie na początek okresu	1 556 100,47	605 357,57	33 000,22	571 035,06	0,00	2 765 493,32
Zwiększenia	394 230,66	130 022,99	8 785,14	100 774,48	0,00	633 813,27
- Amortyzacja bieżąca	394 230,66	130 022,99	8 785,14	100 774,48	0,00	633 813,27
Zmniejszenia	229 189,46	259 699,54	0,00	54 809,39	0,00	543 698,39
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	229 189,46	259 699,54	0,00	54 809,39	0,00	543 698,39
Umorzenie na koniec okresu	1 721 141,67	475 681,02	41 785,36	617 000,15	0,00	2 855 608,20
Odpis aktualizujący na początek okresu	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Odpis aktualizujący na koniec okresu	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	1 653 903,23	222 919,08	8 785,14	363 308,04	137 033,16	2 385 948,65
Wartość netto na koniec okresu	2 072 481,15	194 571,02	0,00	376 071,11	0,00	2 643 123,28

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	3 044 209,48	801 577,81	280 326,48	914 627,23	0,00	5 040 741,00
Zwiększenia	1 495 622,51	100 001,26	0,00	62 706,08	140 321,05	1 798 650,90
- Zakup	1 495 622,51	96 713,37	0,00	62 706,08	140 321,05	1 795 363,01
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	3 287,89	0,00	0,00	0,00	3 287,89
Zmniejszenia	3 665,06	73 302,42	238 541,12	42 990,21	3 287,89	361 786,70
- Sprzedaż	0,00	69 322,42	238 541,12	21 737,71	0,00	329 601,25
- Likwidacja i inne	3 665,06	3 980,00	0,00	21 252,50	0,00	28 897,56
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	3 287,89	3 287,89
Wartość brutto na koniec okresu	4 536 166,93	828 276,65	41 785,36	934 343,10	137 033,16	6 477 605,20
Umorzenie na początek okresu	1 257 807,90	503 132,37	217 598,05	528 217,85	0,00	2 506 756,17
Zwiększenia	300 188,10	158 160,28	35 241,75	82 454,92	0,00	576 045,05
- Amortyzacja bieżąca	300 188,10	158 160,28	35 241,75	82 454,92	0,00	576 045,05
Zmniejszenia	1 895,53	55 935,08	219 839,58	39 637,71	0,00	317 307,90
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	1 895,53	55 935,08	219 839,58	39 637,71	0,00	317 307,90
Umorzenie na koniec okresu	1 556 100,47	605 357,57	33 000,22	571 035,06	0,00	2 765 493,32
- Zwiększenie	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Odpis aktualizujący na koniec okresu	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	1 786 401,58	298 445,44	62 728,43	386 409,38	0,00	2 533 984,83
Wartość netto na koniec okresu	1 653 903,23	222 919,08	8 785,14	363 308,04	137 033,16	2 385 948,65

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	3 121 535,56	19 953 380,56
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
Zmniejszenia	0,00	108 025,00	108 025,00
wygaśnięcie i zmiana umów	0,00	108 025,00	108 025,00
Wartość brutto na koniec okresu	18 431 028,63	3 013 510,56	21 444 539,19
Umorzenie na początek okresu	5 686 502,55	1 371 931,18	7 058 433,73
Zwiększenia	1 689 746,47	568 189,86	2 257 936,33
Amortyzacja bieżąca	1 689 746,47	568 189,86	2 257 936,33
Zmniejszenia	0,00	64 655,00	64 655,00
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	0,00	64 655,00	64 655,00
Umorzenia na koniec okresu	7 376 249,02	1 875 466,04	9 251 715,06
Wartość netto na początek okresu	11 145 342,45	1 749 604,38	12 894 946,83
Wartość netto na koniec okresu	11 054 779,61	1 138 044,52	12 192 824,13

Za okres 01.01.2023 - 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	2 678 653,83	18 078 946,83
Zwiększenia	1 431 552,00	876 634,12	2 308 186,12
zawarcie i zmiana umów	1 431 552,00	876 634,12	2 308 186,12
Zmniejszenia	0,00	433 752,39	433 752,39
wygaśnięcie i zmiana umów	0,00	346 728,00	346 728,00
inne	0,00	87 024,39	87 024,39
Wartość brutto na koniec okresu	16 831 845,00	3 121 535,56	19 953 380,56
Umorzenie na początek okresu	4 156 353,00	1 152 504,37	5 308 857,37
Zwiększenia	1 530 149,55	560 774,03	2 090 923,58
Amortyzacja bieżąca	1 530 149,55	560 774,03	2 090 923,58
Zmniejszenia	0,00	341 347,22	341 347,22
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	0,00	307 988,00	307 988,00
inne	0,00	33 359,22	33 359,22
Umorzenia na koniec okresu	5 686 502,55	1 371 931,18	7 058 433,73
Wartość netto na początek okresu	11 243 940,00	1 526 149,46	12 770 089,46
Wartość netto na koniec okresu	11 145 342,45	1 749 604,38	12 894 946,83

Amortyzacja środków 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:	426 611,80	527 769,37
- działalność developerska	426 611,80	527 769,37
Koszty sprzedaży	305 588,22	186 275,18
Koszty ogólnego zarządu	2 159 549,58	1 952 924,08
RAZEM	2 891 749,60	2 666 968,63

Grupa nie posiada zabezpieczeń na majątku trwałym.

Grupa nie otrzymywała odszkodowań w odniesieniu do środków trwałych.

Grupa nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego w majątku trwałym.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 163 067,21zł.

6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Znak towarowy	4 372 372,00	4 372 372,00
Wartość firmy	0,00	4 193 539,11
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 442 802,63	1 079 708,41
- oprogramowanie komputerowe	139 726,57	121 290,41
- inne wartości niematerialne w tym licencje	1 303 076,06	958 418,00
Wartości niematerialne w budowie	0,00	305 584,34
Wartości niematerialne	5 815 174,63	9 951 203,86

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	240 088,00	2 181 375,74	305 584,34	11 292 959,19
Zwiększenia	0,00	0,00	123 652,00	585 628,84	221 916,50	931 197,34
- Zakup	0,00	0,00	1 900,00	43 350,00	221 916,50	267 166,50
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	121 752,00	542 278,84	0,00	664 030,84
Zmniejszenia	0,00	0,00	55 188,00	708 580,00	527 500,84	1 291 268,84
- Likwidacja	0,00	0,00	55 188,00	708 580,00	0,00	763 768,00
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	527 500,84	527 500,84
Wartość brutto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	308 552,00	2 058 424,58	0,00	10 932 887,69
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	118 797,59	1 222 957,74	0,00	1 341 755,33
Zwiększenia	0,00	0,00	105 215,84	240 970,78	0,00	346 186,62
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	105 215,84	240 970,78	0,00	346 186,62
Zmniejszenia	0,00	4 193 539,11	55 188,00	708 580,00	0,00	-3 429 771,11
- Umorzenie zlikwidowanych	0,00	0,00	55 188,00	708 580,00	0,00	763 768,00
- Inne	0,00	4 193 539,11	0,00	0,00	0,00	-4 193 539,11
Umorzenie na koniec okresu	0,00	4 193 539,11	168 825,43	755 348,52	0,00	5 117 713,06
Wartość netto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	121 290,41	958 418,00	305 584,34	9 951 203,86
Wartość netto na koniec okresu	4 372 372,00	0,00	139 726,57	1 303 076,06	0,00	5 815 174,63

Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.

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

Amortyzacja wartości niematerialnych i prawa wieczystego 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	102 124,46	101 063,76
Koszty ogólnego zarządu	80 058,72	0,00
Koszty sprzedaży	164 003,44	118 052,37
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	346 186,62	219 116,13

Na koniec roku 2024 głównym składnikiem wartości niematerialnych był znak firmowy rozpoznany w wyniku przejęcia kontroli nad Monday Development Sp. z o.o. o wartości 4 372 272,00 zł.

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałych na dzień nabycia wartości firmy spółki Monday Development SA., MP Sp. z o.o. oraz znaku firmowego. Dokonując testu na utratę wartości został określony ośrodek wypracowujący środki pieniężne (CGU Poznań). CGU Poznań stanowił zespół aktywów należących do Grupy Unidevelopment, zawierający również aktywa niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie Poznania. Wycena wartości CGU Poznań została przeprowadzona przy zastosowaniu metody dochodowej, polegającej na oszacowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych generowanych przez obecnie realizowane projekty deweloperskie. Metoda ta opiera się na założeniu, że wartość aktywów w danej jednostce zależy od zdolności do generowania przyszłych przepływów pieniężnych, które będą mogły zostać zdyskontowane do wartości bieżącej, uwzględniając ryzyko związane z realizacją projektów. Ze względu na trudną ogólną sytuację na rynku deweloperskim, a także w związku z tym, że obecne projekty deweloperskie znajdują się na końcowych etapach realizacji oraz brak nowo rozpoczętych projektów w konsekwencji ograniczonej dostępności gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie, Grupa uznała, że zaistniały przesłanki do utraty wartości CGU Poznań. W wyniku analizy Grupa dokonała oszacowania wartości godziwej poszczególnych składników wchodzących w skład CGU Poznań. Największym składnikiem aktywów wchodzącym w skład CGU Poznań jest nieruchomość inwestycyjna, której wartość została oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 31-12-2024, pożyczki udzielone oraz środki pieniężne. Otrzymane wartości godziwe poszczególnych składników aktywów zostały porównane z ich wartością bilansową, w wyniku czego podjęto decyzję o dokonaniu spisania wartości firmy w wysokości 4 193 539,11 zł. Skutki dokonanej zmiany wartości firmy zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Biorąc pod uwagę aktualną działalność Spółki oraz fakt, iż Spółka nadal planuje kontynuowanie działalności pod marką „Monday Development”, nie występują przesłanki wskazujące na utratę wartości posiadanego znaku towarowego. Pomimo, iż rynek poznański, na którym działalność była dotychczas prowadzona, może podlegać krótkoterminowym turbulencjom, to z perspektywy długoterminowej, marka „Monday Development” wciąż ma potencjał w kontekście realizacji nowych projektów, zarówno na rynku poznańskim, jak i potencjalnie w innych regionach. Wartość znaku towarowego jest związana z wieloletnią rozpoznawalnością oraz reputacją, którą Spółka zdobyła na rynku, co pozwala na jego dalsze wykorzystywanie w ramach przyszłych działań operacyjnych.

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu grupy na 31.12.2024 roku to:

- w spółce Fama Development sp. z o.o. Sp. j grunt utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,

W dniu 29 marca 2024 roku na bazie przeprowadzonych analiz biznesowych, została podjęta decyzja o zaprzestaniu prac przygotowujących do realizacji projektów mieszkaniowych na posiadanych nieruchomościach gruntowych oraz utrzymanie tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości w długim terminie. Wiąże się to z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej.

W ostatnim kwartale roku Zarząd Spółki Uni 3 Sp. z o.o. podjął również decyzję o wznowieniu prac przygotowujących nieruchomości gruntową do realizacji projektu mieszkaniowego i przekwalifikowaniu tego gruntu z nieruchomości inwestycyjnej do zapasu.

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	61 823 000,00	61 625 335,33
Zwiększenia	173 649 246,25	1 568 574,38
- Wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej	167 300 000,00	29 686,91
- Wycena do wartości godziwej	2 098 535,50	228 154,41
- Zakup nieruchomości inwestycyjnej	0,00	1 310 733,06
- Nakłady na nieruchomość inwestycyjną	4 250 710,75	0,00
Zmniejszenia	74 829 134,60	1 370 909,71
- Wycena do wartości godziwej	918 621,30	1 370 909,71
- Przekwalifikowanie na zapas	51 485 523,90	0,00
- Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	22 424 989,40	0,00
Bilans zamknięcia	160 643 111,65	61 823 000,00

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

Do ustalenia wyceny nieruchomości:

- w spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. - zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. - zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na dzień 31.12.2024 roku wynosi 8 751 327 zł, w tym przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 8 751 327 zł.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychody- wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej 101 291 344,62 zł.
- przychody- wycena do wartości godziwej 2 098 535,50 zł.
- Przychody – zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej 2 324 974,80 zł.
- przychody- z najmu nieruchomości inwestycyjnej 1 650 057,72 zł.
- koszty- wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej 93 963,04 zł.
- koszty- wycena do wartości godziwej 918 621,30 zł.
- bezpośrednie koszty operacyjne 2 296 384,14 zł.

Na dzień 31.12.2024 roku ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipoteki na nieruchomości inwestycyjnej, na łączną wartość 25 500 000,00 zł. Zgodnie z umową kredytu zabezpieczenie stanowiło 150% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2024 roku saldo kredytu, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość było równe 9 709 529,00 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 12 143 111,65 zł.

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	46 211 765,63	33 931 362,19
Należności z tytułu dostaw i usług	5 302 961,97	1 994 185,99
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	17 794 278,99	9 522 774,93
Inne należności niefinansowe	4 511 693,76	2 645 564,91
Inne należności finansowe	-96 464,02	240 056,92
Zaliczki udzielone na dostawy:	18 699 294,93	19 528 779,44
- na zakup towarów, materiałów i usług	18 699 294,93	19 528 779,44
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:	922 030,28	980 810,09
- Ubezpieczenia	100 455,64	9 805,59
- Pozostałe	821 574,64	971 004,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	47 133 795,91	34 912 172,28
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	619 986,27	1 408 857,98
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	47 753 782,18	36 321 030,26

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	2 601 547,62	1 112 736,63
b) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 690 000,00	0,00
c) należności przeterminowane	1 011 414,35	881 449,36
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	5 302 961,97	1 994 185,99

Na 31 grudnia 2024 roku oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 619 986,27 zł. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w notce 6.5. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji oczekiwane straty kredytowe. Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-28 dniowy termin płatności.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	812 628,54	364 192,74
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	105 954,80	129 401,48
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 177,75	153 307,16
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	26 960,87	195 347,37
e) powyżej 1 roku	63 692,39	39 200,61
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	1 011 414,35	881 449,36

Należności krótkoterminowe powiązane – pozostałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności krótkoterminowe	47 133 885,91	34 912 172,28
- od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	3 931 311,97	3 774 752,69
- od pozostałych jednostek	43 202 573,94	31 137 419,59
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	619 896,27	1 408 857,98
Należności krótkoterminowe brutto	47 753 782,18	36 321 030,26

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	47 133 795,91	34 912 172,28
RAZEM	47 133 795,91	34 912 172,28

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

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

- na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem;
- na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem.

6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Stan na początek okresu	2 085 376,98	6 271 890,67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 408 857,98	1 303 083,25
Pożyczki udzielone	676 519,00	4 968 807,42
a) zwiększenia	423 187,45	522 652,78
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	357 438,45	457 969,78
Pożyczki udzielone	65 749,00	64 683,00
b) zmniejszenia	1 146 310,16	4 709 166,47
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 146 310,16	352 195,05
Pożyczki udzielone	0,00	4 356 971,42
Stan na koniec okresu	1 362 254,27	2 085 376,98
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	619 986,27	1 408 857,98
Pożyczki udzielone	742 268,00	676 519,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Stan na początek okresu	28 636 746,14	20 776 698,53
Środki trwałe	1 326 163,23	0,00
Zapasy	27 310 582,91	20 776 698,53
a) zwiększenia	1 482 936,08	9 796 527,42
Środki trwałe	0,00	1 326 163,23
Zapasy	1 482 936,08	8 470 364,19
b) zmniejszenia	9 758 806,88	1 936 479,81
Zapasy	9 758 806,88	1 936 479,81
Stan na koniec okresu	20 360 875,34	28 636 746,14
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	19 034 712,11	27 310 582,91

6.6. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Półprodukty i produkty w toku	267 017 657,52	309 376 510,80
Produkty gotowe	54 440 584,73	55 955 379,19
Towary	51 871 192,55	50 429 566,75
Prawo do użytkowania aktywów	2 694 139,62	11 292 184,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	376 023 574,42	427 053 640,74
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	19 034 712,11	27 310 582,91
Zapasy	356 988 862,31	399 743 057,83

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2024 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 304 221 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2024 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów i obligacji wynosiło 108 646 tys. zł.

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

Do dnia 31 grudnia 2024 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 5 781 tys. zł zaś w roku 2023 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 881 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2024 roku wynosi 143 504 tys. zł.

W okresie 1 stycznia 2024 - 31 grudnia 2024 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 204 502 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

W okresie 1 stycznia 2023 - 31 grudnia 2023 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 155 968 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

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

6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 922 674,88	124 878 533,47

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku wynosi 62 922 674,98 zł.

6.8. Należności długoterminowe

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	3 000 000,00	426 181,90
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	233 705,82	779 299,34
Pozostałe	233 705,82	779 299,34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	3 233 705,82	1 205 481,24

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31.12.2024 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty*	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB INVESTMENT S. C. Sp.	22.02.2018	55 251 231,18	31.12.2025	73 244 289,93
JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	853 600,81	31.12.2025	1 131 528,84
JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	499 380,00	31.12.2025	619 663,50
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	3 000 000,00	31.12.2025	3 922 354,36
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	31.12.2025	3 943 066,36
JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	17 000 000,00	31.12.2025	22 540 572,44
RAZEM				105 401 475,43

Stan na dzień 31.12.2023 r.

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

*szacowana data podziału zysku będącego źródłem spłaty wierzytelności

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31 grudnia 2024 roku wynoszą 742 268,00 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 2024 roku nie było zmian w kapitale podstawowym.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy byli:

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

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

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Opis	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Pozostałe kapitały rezerwowe	28 611 031,45	28 611 031,45

Zyski straty zatrzymane	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023- po korekcie
Zyski (straty) zatrzymane	240 765 822,21	181 065 302,98
Kapitał zapasowy	139 912 151,25	125 006 394,27
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	29 603 151,72	25 901 645,78
Zysk (strata) bieżący netto	71 250 519,24	30 157 262,93

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023- po korekcie
Wartość księgowa	328 851 853,66	269 151 334,43
Liczba akcji zwykłych	66 675 000,00	66 750 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,93	4,03

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

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

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	58 967 774,70	82 509 152,33
Zobowiązania z tytułu kredytów	2 819 300,51	26 331 561,63
Zobowiązania z tytułu obligacji	56 148 474,19	56 177 590,70
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	80 555 009,30	72 813 789,66
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	14 478 234,61	6 663 576,08
Zobowiązania z tytułu kredytów	66 076 774,69	16 062 555,28
Zobowiązania z tytułu pożyczek	0,00	50 087 658,30
RAZEM	139 522 784,00	155 322 941,99

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2024

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Alior Bank S.A.	68 648 000,00 3 000 000,00	10 217,47 475 756,45	15.03.2026	1. Pełnomocnictwo do Rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku. 2. Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez UNIDEVELOPMENT SPÓŁKĘ AKCYJNĄ z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03285 Warszawa, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000454437, posiadającą NIP: 5213483781, REGON: 141412526, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 6.675.000,00 PLN na dzień 28 grudnia 2023 roku (dalej „Poręczyciel”) do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100). 3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez Poręczyciela. Poręczenie wekslowe do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100). 4. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje: a) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, b) oznaczenie osoby składającej oświadczenie, c) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, d) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego), e) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku, f) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 102.972.000,00 PLN (słownie złotych: sto dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100), g) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia. 5. Oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje: h) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, i) oznaczenie osoby składającej oświadczenie, j) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,	kredyt deweloperski kredyt VAT

			k) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego), l) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku, m) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100), n) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia. 6. Hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu oraz Kredytu na VAT, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana: a) docelowo na pierwszym miejscu (po wykreślonej hipotece ustanowionej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”) na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 88/3 oraz 88/4 o łącznej powierzchni 0,3392 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00320694/3. Aktualnie w KW GD1G/00320694/3 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” oraz ujawniona została wzmianka dotycząca wykreślenia tej hipoteki. Po wykreśleniu ww. hipoteki umownej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100), jako pierwsza w kolejności zaspokojenia zostanie wpisana hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) stanowiąca zabezpieczenie ww. kredytów Banku. b) na drugim miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 90/3 oraz 90/5 o łącznej powierzchni 0,3885 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00307023/2. Hipoteka na rzecz Banku w KW nr GD1G/00307023/2 zostanie ustanowiona po hipotece do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) wpisanej na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” dalej („Nieruchomość”). 7. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, w zakresie ubezpieczenia: a) od ryzyk budowlanych jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na
--	--	--	---

			sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto kontraktu z generalnym wykonawcą PD, tj. 50.250.000,00 PLN (słownie złotych: pięćdziesiąt milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy, 00/100), b) od ognia i innych zdarzeń losowych - po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego do końca Okresu Kredytowania, zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość Nieruchomości zaakceptowana przez Bank, tj. 101.000.000,00 PLN (słownie złotych: sto jeden milionów, 00/100). Kolejne polisy na kwotę nie niższą niż wartości niesprzedanych lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim. 8. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i innej powierzchni w Nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wpłaty nabywców będą dokonywane na: a) MRPO, w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej; b) Rachunek Cesji 1 w pozostałych przypadkach. Środki zgromadzone na MRPO będą przekazywane na Rachunek Cesji 1, na zasadach określonych w umowie MRPO. 9. Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz Banku na wierzytelnościach z MRPO prowadzonego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO. 10. Potwierdzony przelew należności z tytułu środków zwalnianych z MRPO prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO. 11. Potwierdzony przelew wierzytelności dotyczący wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą, a wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmi ubezpieczeniowa wystawiona przez inny podmiot/bank niż Alior Bank SA), o ile z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynika zabezpieczenie w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej i z tej formy zabezpieczenia Kredytobiorca skorzystał. Suma gwarancyjna nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku zastosowania zabezpieczenia należytego wykonania umowy jednocześnie w formie gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej, łączna wartość gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto
--	--	--	---

			wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego (z zastrzeżeniem, iż kaucje gwarancyjne potrącane są z każdej faktury). Wartość zabezpieczenia wynosi 2.512.500,00 PLN (słownie złotych: dwa miliony pięćset dwanaście tysięcy pięćset, 00/100). Wpłaty będą dokonywane na Rachunek Cesji 2 założony w Banku. 12. Notarialne nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej powstałej w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego udzielonego przez Kredytobiorcę. Minimalna cena, po której Bank może dokonać sprzedaży w ramach finansowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynosi: a) 9.000,00 PLN (słownie złotych: dziewięć tysięcy, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego; b) 15.000,00 PLN (słownie złotych: piętnaście tysięcy, 00/100) netto za każde miejsce postojowe w garażu podziemnym; c) 1.000,00 PLN (słownie złotych: jeden tysiąc, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej. Pełnomocnictwo może być wykorzystane przez Bank w przypadku braku spłaty w wynikającym z Umowy terminie jakiegokolwiek kwoty z tytułu Kredytu, tj. gdy opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekroczy 31 dni, a cena uzyskana ze sprzedaży lokali Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie przeznaczona przez Bank na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Kredytu. 13. Zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku oraz ich blokadą (bez blokady na rachunku bieżącym). 14. Gwarancja pokrycia kosztów realizacji kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu udzielona przez Poręczyciela (Cost Overrun). 15. Podporządkowanie spłacie Kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez udziałowców lub podmioty powiązane na cele związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim – w tym podporządkowanie pożyczek finansujących wkład własny Kredytobiorcy w Przedsięwzięciu Deweloperskim. Kredytobiorca zobowiązany jest do przedstawienia zestawienia pożyczek wraz z umowami pożyczek. Zabezpieczenia, o których mowa w paragrafie 3 pkt 18 ppkt 6-15 Umowy stanowią zabezpieczenia wspólne: a) Kredytu, b) Kredytu na VAT.
--	--	--	---

Poznański Bank Spółdzielczy	4 000 000,00	2 333 326,59	31.08.2027	1) Hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych 00/100) ustanowiona w formie aktu notarialnego na rzecz Banku na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 318, 319 oraz 320 o łącznej powierzchni 12 873 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1R/00185269/7, stanowiąca własność Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 142567076, NIP: 5213578406), 2) weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, 3) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone do kwoty 4.000.000,00 zł przez Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000454437, w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, gdzie przechowywana jest dokumentacja spółki, REGON: 141412526, NIP: 521348378, kapitał zakładowy: 6.675.000,00 zł, 4) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy nr 33 9043 1070 2122 0100 4072 0001, prowadzonego w Banku, 5) przelew wierzytelności pieniężnych netto z tyt. dwóch Umów na komercjalizację projektów deweloperskich z dn. 03.01.2022 r. z późn. zm. („Kusocińskiego – etap 1” oraz „Kusocińskiego – etap 2”) zawartych pomiędzy Kredytobiorcą jako Zleceniobiorcą oraz Uni 4 Sp. z o. o. jako Zleceniodawcą, stanowiący także zabezpieczenie kredytu obrotowego w rachunku bieżącym udzielonego Kredytobiorcy na podstawie Umowy nr 210/OP/KRB/1004072/2023 z dn. 20.09.2023 r. z późn. zm. 6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę oraz Poręczyciela tj. Unidevelopment S.A. do kwoty 6.000.000,00 zł, z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, §1, pkt. 5 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego., 7) oświadczenie Dłużnika hipotecznego tj. Nowa Idea Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.000.000,00 zł z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, §1, pkt. 6 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego.	kredyt obrotowy
-----------------------------	--------------	--------------	------------	---	-----------------

VeloBank S.A.	47 500 000,00 1 000 000,00	0,00	20.03.2027	1) Hipoteka umowna do kwoty 72.750.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt dwa miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z tytułu udzielenia Kredytów, ustanowiona na rzecz Banku z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomości stanowiącej działki ew. o nr 12/1, 19/1, 14/9, 10/12,11/8 o powierzchni 0,9217 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA3M/00489980/2, 2) Pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku, 3) Przelew wierzytelności z umów zawartych i zawieranych przez Kredytobiorcę z nabywcami lokali i miejsc postojowych realizowanych w ramach Inwestycji, 4) Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy Inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych na kwotę nie niższą niż kontrakt z generalnym wykonawcą, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych z zakładem ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank na kwotę nie niższą niż kwota aktualnego zadłużenia z tytułu Kredytów, 5) Poddanie się przez Kredytobiorcę egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, 6) Zastaw finansowy na rzecz Banku na rachunku bieżącym, MRP i RWW prowadzonych dla Kredytobiorcy w Banku, 7) Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na rachunku bieżącym, MRP i RWW prowadzonych dla Kredytobiorcy w Banku, 8) Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na 100% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, 9) Zastaw ustanowiony na rzecz Banku w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego na 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Kredytobiorcy, 10) Przelew wierzytelności z umowy zawartej przez Kredytobiorcę z generalnym wykonawcą robót budowlanych w Inwestycji, 11) Weksel własny in blanco na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową wystawionego przez Kredytobiorcę dla Banku, 12) Umowa wsparcia zwarta z Unidevelopment S.A. na wypadek przekroczenia kosztów.	Kredyt deweloperski Kredyt VAT
---------------	-------------------------------	------	------------	--	-----------------------------------

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2023

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Alior Bank S.A.	68 648 000,00 3 000 000,00	0,00	15.03.2026	1. Pełnomocnictwo do Rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku. 2. Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez UNIDEVELOPMENT SPÓŁKĘ AKCYJNĄ z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03285 Warszawa, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział	kredyt deweloperski kredyt VAT

			Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000454437, posiadającą NIP: 5213483781, REGON: 141412526, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 6.675.000,00 PLN na dzień 28 grudnia 2023 roku (dalej „Poręczyciel”) do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100). 3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez Poręczyciela. Poręczenie wekslowe do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100). 4. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje: a) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, b) oznaczenie osoby składającej oświadczenie, c) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, d) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego), e) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku, f) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 102.972.000,00 PLN (słownie złotych: sto dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100), g) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia. 5. Oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje: h) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, i) oznaczenie osoby składającej oświadczenie, j) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, k) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego), l) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku, m) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100), n) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia. 6. Hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące,
--	--	--	--

			00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu oraz Kredytu na VAT, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana: a) docelowo na pierwszym miejscu (po wykreślonej hipotece ustanowionej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”) na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 88/3 oraz 88/4 o łącznej powierzchni 0,3392 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00320694/3. Aktualnie w KW GD1G/00320694/3 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” oraz ujawniona została wzmianka dotycząca wykreślenia tej hipoteki. Po wykreśleniu ww. hipoteki umownej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100), jako pierwsza w kolejności zaspokojenia zostanie wpisana hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) stanowiąca zabezpieczenie ww. kredytów Banku. b) na drugim miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 90/3 oraz 90/5 o łącznej powierzchni 0,3885 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00307023/2. Hipoteka na rzecz Banku w KW nr GD1G/00307023/2 zostanie ustanowiona po hipotece do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) wpisanej na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” dalej („Nieruchomość”). 7. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, w zakresie ubezpieczenia: a) od ryzyk budowlanych jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto kontraktu z generalnym wykonawcą PD, tj. 50.250.000,00 PLN (słownie złotych: pięćdziesiąt milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy, 00/100), b) od ognia i innych zdarzeń losowych - po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego do końca Okresu Kredytowania, zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość Nieruchomości zaakceptowana przez Bank, tj. 101.000.000,00 PLN (słownie złotych: sto jeden milionów, 00/100). Kolejne polisy na kwotę nie niższą niż wartości niesprzedanych lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim. 8. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali
--	--	--	--

			użytkowych, miejsc postojowych i innej powierzchni w Nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wpłaty nabywców będą dokonywane na: a) MRPO, w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej; b) Rachunek Cesji 1 w pozostałych przypadkach. Środki zgromadzone na MRPO będą przekazywane na Rachunek Cesji 1, na zasadach określonych w umowie MRPO. 9. Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz Banku na wierzytelnościach z MRPO prowadzonego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO. 10. Potwierdzony przelew należności z tytułu środków zwalnianych z MRPO prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO. 11. Potwierdzony przelew wierzytelności dotyczący wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą, a wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmi ubezpieczeniowa wystawiona przez inny podmiot/bank niż Alior Bank SA), o ile z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynika zabezpieczenie w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej i z tej formy zabezpieczenia Kredytobiorca skorzystał. Suma gwarancyjna nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku zastosowania zabezpieczenia należytego wykonania umowy jednocześnie w formie gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej, łączna wartość gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego (z zastrzeżeniem, iż kaucje gwarancyjne potrącane są z każdej faktury). Wartość zabezpieczenia wynosi 2.512.500,00 PLN (słownie złotych: dwa miliony pięćset dwanaście tysięcy pięćset, 00/100). Wpłaty będą dokonywane na Rachunek Cesji 2 założony w Banku. 12. Notarialne nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej powstałej w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego udzielonego przez Kredytobiorcę. Minimalna cena, po której Bank może dokonać sprzedaży w ramach finansowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynosi: a) 9.000,00 PLN (słownie złotych: dziewięć tysięcy, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego;
--	--	--	---

			b) 15.000,00 PLN (słownie złotych: piętnaście tysięcy, 00/100) netto za każde miejsce postojowe w garażu podziemnym; c) 1.000,00 PLN (słownie złotych: jeden tysiąc, 00/100) netto za 1 m2 powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej. Pełnomocnictwo może być wykorzystane przez Bank w przypadku braku spłaty w wynikającym z Umowy terminie jakiegokolwiek kwoty z tytułu Kredytu, tj. gdy opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekroczy 31 dni, a cena uzyskana ze sprzedaży lokali Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie przeznaczona przez Bank na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Kredytu. 13. Zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku oraz ich blokadą (bez blokady na rachunku bieżącym). 14. Gwarancja pokrycia kosztów realizacji kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu udzielona przez Poręczyciela (Cost Overrun). 15. Podporządkowanie spłacie Kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez udziałowców lub podmioty powiązane na cele związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim – w tym podporządkowanie pożyczek finansujących wkład własny Kredytobiorcy w Przedsięwzięciu Deweloperskim. Kredytobiorca zobowiązany jest do przedstawienia zestawienia pożyczek wraz z umowami pożyczek. Zabezpieczenia, o których mowa w paragrafie 3 pkt 18 ppkt 6-15 Umowy stanowią zabezpieczenia wspólne: a) Kredytu, b) Kredytu na VAT.	
--	--	--	---	--

Bank Ochrony Środowiska S.A.	20 000 000,00	11 396 480,98	31.12.2025	1. Nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80% kwoty Kredytu, tj. 16.000.000 PLN z terminem obowiązywania do dnia 31.03.2026 roku 2. Kaucja pieniężna w wysokości 4.000.000 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowana na rachunku bankowym BOŚ S.A. 3. Cesja wierzytelności z umów: a. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 4 stycznia 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Coopera Idea sp. z o.o. spółka komandytowa (obecnie Coopera Idea sp. z o.o.), a Unidevelopment S.A., b. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 3 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., c. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 31 marca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., d. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., e. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022r. zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., f. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 września 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Lykke UDM sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (obecnie Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna), a Unidevelopment S.A., g. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A. 4. Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym oraz innymi rachunkami Kredytobiorcy prowadzonymi w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunków otwartych przez Bank dedykowanych do obsługi podatku VAT. 5. Zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w BOŚ S.A. 6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.	kredyt obrotowy
---------------------------------------	---------------	---------------	------------	--	--------------------

Bank Ochrony Środowiska S.A.	64 329 183,54 4 000 000,00	9 751 022,57 187 366,97	30.09.2025	1. Hipoteka Umowna do kwoty 102 493 775,31 PLN, ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA2M/00505557/0, wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych na wartość kosztów budowy netto wskazanych w umowie z GW, a po zakończeniu inwestycji wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie niższą niż 150% kwoty Kredytu pozostałego do spłaty - jeden, wspólny wpis dla Kredytu oraz Kredytu na VAT. 2. Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach Kredytobiorcy w BOŚ z wyłączeniem rachunku VAT oraz, z ograniczeniem wynikającym z Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. 3. Zastaw finansowy na rzecz Banku na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w BOŚ S.A., wraz z klauzulą kompensacyjną, z wyłączeniem środków wpływających na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Pomocniczy i rachunek do obsługi VAT. 4. Cesji praw i wierzytelności z Dokumentów Projektu, w tym w szczególności z następujących umów: - z umów ubezpieczenia od ryzyk budowlano – montażowych na kwotę nie niższą niż wynagrodzenie GW określone w umowie zawartej pomiędzy GW a Kredytobiorcą, - z umowy z Generalnym Wykonawcą, - z umowy o inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego. 5. Cesja wierzytelności z gwarancji dobrego wykonania. 6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.	kredyt deweloperski kredyt VAT
Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	5 000 000,00	4 996 691,11	31.08.2025	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.	kredyt rewolwingowy

				6. pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy nr 28 8923 0008 0026 9717 2000 0002 prowadzonym przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej oraz wszelkich innych rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez Bank w trakcie obowiązywania Umowy.	
--	--	--	--	---	--

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2024

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Alior Bank S.A.	68 648 000,00 3 000 000,00	10 410 381,40 0,00	15.03.2026	1. Pełnomocnictwo do Rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku. 2. Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez UNIDEVELOPMENT SPÓŁKĘ AKCYJNĄ z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03285 Warszawa, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000454437, posiadającą NIP: 5213483781, REGON: 141412526, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 6.675.000,00 PLN na dzień 28 grudnia 2023 roku (dalej „Poręczyciel”) do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100). 3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez Poręczyciela. Poręczenie wekslowe do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100). 4. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje: a) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, b) oznaczenie osoby składającej oświadczenie, c) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, d) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego), e) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku, f) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 102.972.000,00 PLN (słownie złotych: sto dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100), g) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli	

				wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia. 5. Oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje: h) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, i) oznaczenie osoby składającej oświadczenie, j) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, k) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego), l) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku, m) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100), n) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia. 6. Hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu oraz Kredytu na VAT, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana: a) docelowo na pierwszym miejscu (po wykreślonej hipotece ustanowionej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”) na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 88/3 oraz 88/4 o łącznej powierzchni 0,3392 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00320694/3. Aktualnie w KW GD1G/00320694/3 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” oraz ujawniona została wzmianka dotycząca wykreślenia tej hipoteki. Po wykreśleniu ww. hipoteki umownej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100), jako pierwsza w kolejności zaspokojenia zostanie wpisana hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) stanowiąca zabezpieczenie ww. kredytów Banku. b) na drugim miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 90/3 oraz 90/5 o łącznej powierzchni 0,3885 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział	
--	--	--	--	--	--

			Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00307023/2. Hipoteka na rzecz Banku w KW nr GD1G/00307023/2 zostanie ustanowiona po hipotece do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) wpisanej na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” dalej („Nieruchomość”). 7. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, w zakresie ubezpieczenia: a) od ryzyk budowlanych jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto kontraktu z generalnym wykonawcą PD, tj. 50.250.000,00 PLN (słownie złotych: pięćdziesiąt milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy, 00/100), b) od ognia i innych zdarzeń losowych - po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego do końca Okresu Kredytowania, zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość Nieruchomości zaakceptowana przez Bank, tj. 101.000.000,00 PLN (słownie złotych: sto jeden milionów, 00/100). Kolejne polisy na kwotę nie niższą niż wartości niesprzedanych lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim. 8. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i innej powierzchni w Nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wpłaty nabywców będą dokonywane na: a) MRPO, w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej; b) Rachunek Cesji 1 w pozostałych przypadkach. Środki zgromadzone na MRPO będą przekazywane na Rachunek Cesji 1, na zasadach określonych w umowie MRPO. 9. Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz Banku na wierzytelnościach z MRPO prowadzonego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO. 10. Potwierdzony przelew należności z tytułu środków zwalnianych z MRPO prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO. 11. Potwierdzony przelew wierzytelności dotyczący wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą, a wykonawcą Przedsięwzięcia
--	--	--	---

				Deweloperskiego wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmi ubezpieczeniowa wystawiona przez inny podmiot/bank niż Alior Bank SA), o ile z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynika zabezpieczenie w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej i z tej formy zabezpieczenia Kredytobiorca skorzystał. Suma gwarancyjna nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku zastosowania zabezpieczenia należytego wykonania umowy jednocześnie w formie gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej, łączna wartość gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego (z zastrzeżeniem, iż kaucje gwarancyjne potrącane są z każdej faktury). Wartość zabezpieczenia wynosi 2.512.500,00 PLN (słownie złotych: dwa miliony pięćset dwanaście tysięcy pięćset, 00/100). Wpłaty będą dokonywane na Rachunek Cesji 2 założony w Banku. 12. Notarialne nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej powstałej w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego udzielonego przez Kredytobiorcę. Minimalna cena, po której Bank może dokonać sprzedaży w ramach finansowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynosi: a) 9.000,00 PLN (słownie złotych: dziewięć tysięcy, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego; b) 15.000,00 PLN (słownie złotych: piętnaście tysięcy, 00/100) netto za każde miejsce postojowe w garażu podziemnym; c) 1.000,00 PLN (słownie złotych: jeden tysiąc, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej. Pełnomocnictwo może być wykorzystane przez Bank w przypadku braku spłaty w wynikającym z Umowy terminie jakiegokolwiek kwoty z tytułu Kredytu, tj. gdy opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekroczy 31 dni, a cena uzyskana ze sprzedaży lokali Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie przeznaczona przez Bank na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Kredytu. 13. Zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku oraz ich blokadą (bez blokady na rachunku bieżącym). 14. Gwarancja pokrycia kosztów realizacji kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu udzielona przez Poręczyciela (Cost Overrun). 15. Podporządkowanie spłacie Kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez udziałowców lub podmioty powiązane na cele związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim – w tym podporządkowanie pożyczek finansujących wkład własny Kredytobiorcy w Przedsięwzięciu Deweloperskim. Kredytobiorca zobowiązany	
--	--	--	--	---	--

				jest do przedstawienia zestawienia pożyczek wraz z umowami pożyczek. Zabezpieczenia, o których mowa w paragrafie 3 pkt 18 ppkt 6-15 Umowy stanowią zabezpieczenia wspólne: a) Kredytu, b) Kredytu na VAT.	
Lubelski Bank Spółdzielczy	11 000 000,00	11 000 019,36	30.06.2025	1. weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową 2. pełnomocnictwo do rachunku 49874100040090102020000010 3. hipoteka umowna do sumy 22.000.000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu przy ul. Listopadowej stanowiącej działki oznaczone numerami 327, 328, 329 o łącznym obszarze całej nieruchomości 1,2511 ha, powstałych w wyniku podziału działki 231/157, 231/163, 301/6, arkusz 20 obręb 0010 - Kaptur stanowiącej własność Nowa Idea Sp. z o.o. wpisanej do księgi wieczystej KW nr RA1R/00176351/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych 4. cesja praw z polisy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych (CAR/EAR) Nr 1082849418 w zakresie przedmiotu: Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych 3A i 3B z garażami podziemnymi na poziomie -I zgodnie z umową nr IZP/11/U05/AM/2023/33 z dnia 12.05.2023r., działki nr 231/157, 301/6 z obrębu 0010-Kaptur ark 20, położonej w rejonie ul. Listopadowej w Radomiu 5.oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, z tytułu Umowy, złożone przez Kredytobiorcę do kwoty 16.500.000,00 zł 6. poręczenie wg prawa cywilnego przez spółkę Unidevelopment S.A. do kwoty 5.500.000,00 zł wraz z notarialnym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego	kredyt deweloperski

Bank Ochrony Środowiska S.A.	20 000 000,00	11 399 048,11	31.12.2025	1. Nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80% kwoty Kredytu, tj. 16.000.000 PLN z terminem obowiązywania do dnia 31.03.2026 roku 2. Kaucja pieniężna w wysokości 4.000.000 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowana na rachunku bankowym BOŚ S.A. 3. Cesja wierzytelności z umów: a. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 4 stycznia 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Coopera Idea sp. z o.o. spółka komandytowa (obecnie Coopera Idea sp. z o.o.), a Unidevelopment S.A., b. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 3 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., c. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 31 marca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., d. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., e. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022r. zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., f. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 września 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Lykke UDM sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (obecnie Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna), a Unidevelopment S.A., g. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A. 4. Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym oraz innymi rachunkami Kredytobiorcy prowadzonymi w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunków otwartych przez Bank dedykowanych do obsługi podatku VAT. 5. Zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w BOŚ S.A. 6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.	kredyt obrotowy
------------------------------	---------------	---------------	------------	--	-----------------

Bank Ochrony Środowiska S.A.	64 329 183,54 4 000 000,00	10 084 952,68 1 848 491,64	30.09.2025	1. Hipoteka Umowna do kwoty 102 493 775,31 PLN, ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA2M/00505557/0, wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych na wartość kosztów budowy netto wskazanych w umowie z GW, a po zakończeniu inwestycji wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie niższą niż 150% kwoty Kredytu pozostałego do spłaty - jeden, wspólny wpis dla Kredytu oraz Kredytu na VAT. 2. Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach Kredytobiorcy w BOŚ z wyłączeniem rachunku VAT oraz, z ograniczeniem wynikającym z Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. 3. Zastaw finansowy na rzecz Banku na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w BOŚ S.A., wraz z klauzulą kompensacyjną, z wyłączeniem środków wpływających na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Pomocniczy i rachunek do obsługi VAT. 4. Cesji praw i wierzytelności z Dokumentów Projektu, w tym w szczególności z następujących umów: - z umów ubezpieczenia od ryzyk budowlano – montażowych na kwotę nie niższą niż wynagrodzenie GW określone w umowie zawartej pomiędzy GW a Kredytobiorcą, - z umowy z Generalnym Wykonawcą, - z umowy o inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego. 5. Cesja wierzytelności z gwarancji dobrego wykonania. 6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.	kredyt deweloperski kredyt VAT
------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	------------	--	-----------------------------------

Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	5 000 000,00	4 999 982,14	31.08.2025	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 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 rewolwingowy
--	--------------	--------------	------------	---	---------------------

Lubelski Bank Spółdzielczy w konsorcjum z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	15 000 000,00	15 000 575,68	30.09.2025	1. weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową 2. pełnomocnictwo do rachunku 49874100040090102020000010 3. hipoteka umowna do sumy 30.000.000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, obręb ewidencyjny Kaptur składającej się z działek oznaczonych numerami 324, 325, 326 o łącznym obszarze 1,12671 ha, opisanej w KW nr RA1R/00185271/4 na rzecz Banku Inicjującego jako administratora hipoteki, zgodnie z Umową o ustanowieniu administratora hipoteki umownej w konsorcjum bankowym z dnia 29.07.2024r. Lubelski Bank Spółdzielczy (Bank Inicjujący) jako administrator hipoteki działa w imieniu własnym i na rachunek własny z zabezpieczeniem do sumy 10.000.000,00zł, w imieniu własnym, lecz na rachunek Banku Spółdzielczego Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku (Bank Uczestniczący) z zabezpieczeniem do sumy 20.000.000,00zł. 4. cesja praw z polisy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych (CAR/EAR) Nr 1091839253 dotyczącej przedmiotu ubezpieczenia: Budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynku 4A z lokalami usługowymi w parterze i budynku 4B bez lokali usługowych) z garażami podziemnymi na poziomie -1, drogami wewnętrznymi i parkingiem, jak również kompleksowym, wykończeniem części wspólnych wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach 324, 325, 326 z obręgu 0010 - Kaptur ark.20, położonych w rejonie ul. Listopadowej w Radomiu na rzecz Banku Inicjującego i Banku Uczestniczącego. 5. oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, z tytułu Umowy, złożone przez Kredytobiorcę w formie aktu notarialnego na rzecz: Lubelskiego Banku Spółdzielczego do sumy 7.500.000,00 zł, na rzecz Bank Spółdzielczego Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku do sumy 15.000.000,00zł. 6. poręczenie wg prawa cywilnego przez spółkę Unidevelopment S.A. do kwoty 2.500.000,00 zł na rzecz Lubelskiego Banku Spółdzielczego, na rzecz Bank Spółdzielczego Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku do sumy 5.000.000,00zł wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwot odpowiadającym ww. wartościom poręczenia.	kredyt deweloperski
--	---------------	---------------	------------	--	---------------------

Poznański Bank Spółdzielczy	4 000 000,00	1 333 323,68	31.08.2027	1) Hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych 00/100) ustanowiona w formie aktu notarialnego na rzecz Banku na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 318, 319 oraz 320 o łącznej powierzchni 12 873 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1R/00185269/7, stanowiąca własność Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 142567076, NIP: 5213578406), 2) weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, 3) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone do kwoty 4.000.000,00 zł przez Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000454437, w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, gdzie przechowywana jest dokumentacja spółki, REGON: 141412526, NIP: 521348378, kapitał zakładowy: 6.675.000,00 zł, 4) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy nr 33 9043 1070 2122 0100 4072 0001, prowadzonego w Banku, 5) przelew wierzytelności pieniężnych netto z tyt. dwóch Umów na komercjalizację projektów deweloperskich z dn. 03.01.2022 r. z późn. zm. („Kusocińskiego – etap 1” oraz „Kusocińskiego – etap 2”) zawartych pomiędzy Kredytobiorcą jako Zleceniobiorcą oraz Uni 4 Sp. z o. o. jako Zleceniodawcą, stanowiący także zabezpieczenie kredytu obrotowego w rachunku bieżącym udzielonego Kredytobiorcy na podstawie Umowy nr 210/OP/KRB/1004072/2023 z dn. 20.09.2023 r. z późn. zm. 6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę oraz Poręczyciela tj. Unidevelopment S.A. do kwoty 6.000.000,00 zł, z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, §1, pkt. 5 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego., 7) oświadczenie Dłużnika hipotecznego tj. Nowa Idea Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.000.000,00 zł z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, §1, pkt. 6 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego.	kredyt obrotowy
-----------------------------	--------------	--------------	------------	---	-----------------

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2023

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

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

Bank Ochrony Środowiska S.A.	20 000 000,00	7 930 844,22	31.12.2025	1. Nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80% kwoty Kredytu, tj. 16.000.000 PLN z terminem obowiązywania do dnia 31.03.2026 roku 2. Kaucja pieniężna w wysokości 4.000.000 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowana na rachunku bankowym BOŚ S.A. 3. Cesja wierzytelności z umów: a. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 4 stycznia 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Coopera Idea sp. z o.o. spółka komandytowa (obecnie Coopera Idea sp. z o.o.), a Unidevelopment S.A., b. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 3 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., c. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 31 marca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., d. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., e. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022r. zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A., f. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 września 2021r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Lykke UDM sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (obecnie Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna), a Unidevelopment S.A., g. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A. 4. Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym oraz innymi rachunkami Kredytobiorcy prowadzonymi w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunków otwartych przez Bank dedykowanych do obsługi podatku VAT. 5. Zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w BOŚ S.A. 6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.	kredyt obrotowy
------------------------------	---------------	--------------	------------	--	-----------------

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2024

Nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2023

Nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2024

Nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2023

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

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2024r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
obligacje serii A	34 900 000,00 /34 900 sztuk po 1 000 zł	35 787 400,22	WIBOR 3M + marża	05.04.2023	05.04.2026*
obligacje serii C	20 000 000,00 /20 000 sztuk po 1 000 zł	20 361 073,97	WIBOR 3M + marża	31.07.2023	31.07.2026*
		56 148 474,19			

*Pierwotne daty wykupu

Obligacje serii A i B w dniu 18.09.2024 roku zostały zasymilowane pod serię A.

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

Terminy płatności odsetek wg stanu na 31.12.2024:**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 r. 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 r. W dniu 6 marca 2025 r. 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 6.40

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji jeżeli Wskaźnik zadłużenia do Kapitału Własnego liczony jako stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym będzie wyższy niż 1,00 Obligatariuszom przysługuje prawo wcześniejszego wykupu obligacji na ich żądanie.

Ponadto, jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniósł 0,17 i został skalkulowany w następujący sposób:

Dług netto	77 446 324
Kapitał własny	452 755 409
Wartość firmy	0
Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego = Dług netto/(Kapitał własny - Wartość firmy)	0,17

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2023r.

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

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

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

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

Seria C:

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) powyżej 1 roku do 3 lat	58 967 774,70	82 509 152,33
b) powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00
RAZEM	58 967 774,70	82 509 152,33

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

Na dzień 31.12.2024 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	66 150 213,58	66 041 010,19
b) powyżej 1 roku do 3 lat	58 967 774,70	57 717 999,24
RAZEM	125 044 549,39	123 759 009,43

Na dzień 31.12.2023 r.

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

W okresie sprawozdawczym zostały spłacone przed terminem wymagalności poniższe kredyty:

- PKO Bank Polski S.A. – kredyt deweloperski i VAT w łącznej wysokości 126,2 mln zł ważny do 31 sierpnia 2024 roku został wypowiedziany w dniu 01 lipca 2024r.

6.13. Leasing

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

Opis	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023- po korekcie
a) poniżej roku	5 739 299,57	14 934 158,56
b) od roku do 5 lat	10 250 377,07	8 831 671,90
c) powyżej 5 lat	1 269 818,83	3 259 299,00
RAZEM	17 259 495,47	27 025 129,46

Informacje dodatkowe:

Opis	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Amortyzacja	2 257 936,33	2 163 541,44
Amortyzacja aktywowana w zapas	0,00	80 700,00
Koszty odsetkowe	974 422,79	1 211 548,26
Odsetki aktywowane w zapas	0,00	353 938,00
Łączne wydatki z umów leasingu	2 862 736,91	3 097 983,87
Koszty leasingu krótkoterminowego	258 778,24	462 150,18
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	9 875,90	9 433,06
RAZEM	6 363 750,17	7 379 294,81

6.14. Rezerwy

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	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%

POZOSTAŁE REZERWY

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	34 514 385,98	50 104 435,32
Świadczenia pracownicze	6 066 573,49	8 928 722,30
Naprawy gwarancyjne	4 046 093,00	3 838 500,00
Koszty podwykonawców	17 952 772,87	26 893 131,71
Sprawy sporne	3 073 136,92	3 642 657,92
Koszty pozostałe	3 375 809,70	1 347 752,79
Spółki wyceniane metodą praw własności	0,00	5 453 670,60
a) Zwiększenia	34 513 356,42	60 855 945,76
Świadczenia pracownicze	4 718 590,49	4 523 234,98
Naprawy gwarancyjne	583 623,51	1 674 000,00
Koszty podwykonawców	11 294 175,73	14 670 462,06
Sprawy sporne	131 409,28	180 101,00
Koszty pozostałe	17 775 557,41	39 792 147,72
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	10 000,00	16 000,00
b) Wykorzystanie	37 893 915,41	30 577 279,30
Świadczenia pracownicze	5 527 831,93	6 788 917,47
Naprawy gwarancyjne	972 022,61	1 157 407,00
Koszty podwykonawców	14 699 939,59	20 577 119,03
Sprawy sporne	207 036,03	650 000,00
Koszty pozostałe	16 487 085,25	1 403 835,80
c) Inne zmniejszenia	1 235 648,40	45 868 715,80
Świadczenia pracownicze	0,00	596 466,32
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	630 693,90	325 000,00
Koszty podwykonawców - zmiana prezentacji	0,00	3 033 701,87
Sprawy sporne	112 764,97	99 622,00
Koszty pozostałe	492 189,53	36 360 255,01
Spółki wyceniane metodą praw własności	0,00	5 453 670,60
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	29 898 178,59	34 514 385,98
Świadczenia pracownicze	5 257 332,05	6 066 573,49
Naprawy gwarancyjne	3 037 000,00	4 046 093,00
Koszty podwykonawców	14 547 009,01	17 952 772,87
Sprawy sporne	2 884 745,20	3 073 136,92
Koszty pozostałe	4 172 092,33	3 375 809,70

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	5 530 102,00	1 432 000,00
Naprawy gwarancyjne	5 530 102,00	952 000,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	0,00	480 000,00
a) Zwiększenia	144 000,00	5 284 102,00
Naprawy gwarancyjne	144 000,00	5 284 102,00
b) Rozwiązanie	5 287 102,00	1 186 000,00
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	10 000,00	16 000,00
Naprawy gwarancyjne	5 277 102,00	690 000,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	0,00	480 000,00
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	387 000,00	5 530 102,00
Naprawy gwarancyjne	387 000,00	5 530 102,00

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	5 939 999,99
Pozostałe zobowiązania	55 679,75	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	55 679,75	5 939 999,99

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Z tytułu dostaw i usług	27 279 937,58	29 000 089,68
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	7 374 894,04	1 468 477,45
Z tytułu wynagrodzeń	193 042,35	6 559,36
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Pozostałe zobowiązania	715 292,18	621 165,24
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	35 965 166,15	31 498 291,73

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	14 691 955,40	15 324 387,40
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 315,25	453 222,00
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	5 939 999,99	0,00
d) powyżej 1 roku	29 220,75	31 468,80
zobowiązania przeterminowane	6 614 446,19	13 191 011,48
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	27 279 937,58	29 000 089,68

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	415 827,19	8 582 325,91
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	488 372,67	238 984,74
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 373 727,63	83 475,35
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	5 274,02	4 261 317,58
e) powyżej 1 roku	4 331 244,68	24 907,90
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	6 614 446,19	13 191 011,48

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania w PLN	35 965 166,15	31 498 291,73
RAZEM	35 965 166,15	31 498 291,73

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

	Stan aktywów na początek okresu – po korekcie*	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	1 809 977,00	-1 159 417,00	650 560,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 086 794,00	-61 035,00	1 025 759,00
Rezerwa na zobowiązania	1 099 641,00	-95 951,00	1 003 690,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	25 508 271,00	-3 317 416,00	22 190 855,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	284 903,00	-40 651,00	244 252,00
Strata podatkowa	57 461,00	3 080 227,00	3 137 688,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	4 745 203,00	-816 217,00	3 928 986,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	5 091 671,00	-1 836 665,00	3 255 006,00
Ogółem	39 873 104,00	-4 247 125,00	35 625 979,00

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

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Stan aktywów na początek okresu po korekcie*	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu – po korekcie*
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	990 292,00	819 685,00	1 809 977,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 458 603,00	-371 809,00	1 086 794,00
Rezerwa na zobowiązania	732 969,00	366 672,00	1 099 641,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	22 299 861,00	3 208 410,00	25 508 271,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	339,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	122 042,00	162 861,00	284 903,00
Strata podatkowa	1 061 559,00	-1 004 098,00	57 461,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	3 000 280,00	1 744 923,00	4 745 203,00
Leasing- zobowiązania z tytułu leasing	5 858 674,00	-767 003,00	5 091 671,00
Ogółem	35 713 124,00	4 159 980,00	39 873 104,00

REZERWA NA PODATEK ODROZONY

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 leasing)	4 504 739,00	-1 718 131,00	2 786 608,00
Dyskonto zobowiązań	183 019,00	144 317,00	327 336,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 814 686,00	-8 660 908,00	11 153 778,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	299 594,00	114 048,00	413 642,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	4 633 642,00	22 249 608,00	26 883 250,00
Ogółem	29 435 680,00	12 128 934,00	41 564 614,00

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

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

Podatek dochodowy	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023- po korekcie	01.01.-31.12.2023
Bieżący podatek dochodowy	19 488 577,00	8 998 441,00	8 623 768,00
Dotyczący roku obrotowego	19 488 577,00	9 005 812,00	8 631 139,00
Odroczony podatek dochodowy	16 368 231,00	1 969 588,00	693 809,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	16 368 231,00	1 969 588,00	693 809,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	35 856 808,00	10 968 029,00	9 317 577,00

UZGODNIENIE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023- po korekcie	01.01.-31.12.2023
Zysk brutto przed opodatkowaniem	167 046 331,27	49 679 010,54	47 828 295,54
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	31 738 714,00	9 439 012,00	9 087 376,00
Inne	4 118 005,00	1 529 017,00	230 200,85
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	35 856 808,00	10 968 029,00	9 317 577,00
Efektywna stawka podatkowa	21,47%	22,93%	19,48%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w wysokości 3 137 688 zł, Grupa dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

W dniu 2 lipca 2024 roku Naczelnik Urzędu Celno-Skarbowego (UCS) w Poznaniu wydał wynik kontroli rozliczeń CIT Monday Development Sp. z o.o. (MDV) za 2019 rok (dalej: „Wynik kontroli”), w którym poddano pod wątpliwość biznesowe uzasadnienie połączenia spółek MDV i UDM2 w 2019 roku i w konsekwencji neutralność podatkową tej transakcji. Zdaniem kontrolerów potencjalna zaległość podatkowa MDV z tego tytułu w podatku dochodowym za rok 2019 wynosi 13 126 965,00 zł. Kwota nie obejmuje ewentualnych dodatkowych obciążeń wynikających z przepisów podatkowych.

MDV nie zgadza się ze stanowiskiem Naczelnika Urzędu Celno-Skarbowego i nie dokonała korekty rozliczeń CIT za 2019 rok i nie uwzględniła wyniku kontroli w księgach rachunkowych.

W dniu 28.08.2024 roku Spółka otrzymała postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli w postępowanie podatkowe.

Na potrzeby oceny perspektywy dalszego przebiegu postępowania podatkowego oraz jego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy Unidevelopment, MDV zleciła renomowanej firmie doradczej przygotowanie niezależnej opinii. Konkluzje opinii są spójne ze stanowiskiem Spółki i wskazują na większe prawdopodobieństwo uzyskania ostatecznie korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia w sprawie.

MDV uzyskała również opinie niezależnych, uznanych ekspertów z dziedziny prawa podatkowego oraz ekonomii, potwierdzające uzasadnienie ekonomiczne przedmiotowego połączenia z UDM2 oraz brak podstaw do kwestionowania jego neutralności w podatku dochodowym.

W toku postępowania podatkowego Spółka przedstawiała także kolejne dowody i zeznania świadków potwierdzające prawidłowość jej stanowiska.

Doręczonym MDV dnia 5 marca 2025 roku postanowieniem Wielkopolski Urząd Celno-Skarbowy w Poznaniu po raz kolejny przedłużył termin zakończenia postępowania. Do dnia sporządzenia niniejszej informacji nie zostały dostarczone Spółce żadne rozstrzygnięcia o charakterze administracyjnym w tej sprawie.

W oparciu o wyżej wskazaną opinię firmy doradczej oraz własne analizy w przypadku ewentualnego negatywnego dla Spółki zakończenia postępowania podatkowego, Spółka odwoła się od decyzji wymiarowej, a w przypadku podtrzymania stanowiska UCS w kolejnej instancji wnieście na nią skargę do WSA.

6.17. Zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

Opis	Stan na początek okresu	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	157 646 450,05	-168 868 288,85	81 076 915,72	69 855 076,92
Zobowiązania kontraktowe	157 646 450,05	-168 868 288,85	81 076 915,72	69 855 076,92

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

W trakcie 2024 roku nie rozpoznano żadnych korekt przychodu, które miałyby wpływ na aktywa lub zobowiązania kontraktowe a które wynikałyby ze zmiany sposobu pomiaru stopnia zobowiązania.

6.18. Kaucje zatrzymane dostawcom

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	6 332 454,99	3 118 434,87
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	1 234 668,53	4 876 543,24
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	7 567 123,52	7 994 978,11

Na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku w Grupie nie wystąpiły kaucje z tytułu umów z klientami.

STAN DYSKONTA

Opis	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
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	1 723 251,58	965 468,61

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

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

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	65 188,59	231 440,61
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	78 849,23	20 887,02
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	12 077,50	56 533,12
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	141 912,69	19 819,61
e) powyżej 1 roku	405 490,02	3 390 152,92
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	703 518,03	3 718 833,28

6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Grupa działa jedynie w segmencie deweloperskim.

6.20. Przychody z umów z klientami

UJMOWANIE PRZYCHODÓW

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

Sprzedaż produktów

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

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

Sprzedaż usług

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

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

Opis	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 – po korekcie
Przychody ze sprzedaży produktów – kraj:	298 999 247,40	314 778 754,75
- Sprzedaż deweloperska	293 778 348,65	311 120 685,92
- Sprzedaż usług pozostałych	5 220 898,75	3 658 068,83
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	298 999 247,40	314 778 754,75

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

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 – po korekcie
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

Opis	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 – po korekcje
Amortyzacja	3 237 936,22	2 886 084,76
Zużycie materiałów i energii	70 028 519,78	16 268 671,09
Usługi obce	165 643 639,54	188 938 381,78
Podatki i opłaty	2 191 804,94	2 513 237,07
Wynagrodzenia	18 470 559,27	18 296 819,65
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 232 866,84	2 900 620,40
Pozostałe koszty rodzajowe	8 708 632,80	7 607 418,65
Razem koszty wg rodzaju	271 513 959,39	239 411 233,40
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-45 591 760,84	18 353 146,22
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	-10 672 784,56	-9 733 097,28
Koszty sprzedaży	-7 716 281,42	-15 508 956,97
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	207 533 132,57	232 522 325,37

Opis	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 – po korekcje
Koszt wytworzenia sprzedanych towarów i materiałów	0,00	1 015 742,00

6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023- po korekcje
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 700 756,79	135 529,90
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów* niefinansowych	104 389 974,09	1 511 577,32
Odpisane zobowiązania	26 033,79	0,00
Kary i odszkodowania	115 988,24	101 629,82
Inne	1 425 879,10	1 974 668,13
Pozostałe przychody operacyjne	108 658 632,01	3 723 405,17

* na przychód z przekwalifikowania zapasu do nieruchomości inwestycyjnej i z wyceny do wartości godziwej przypada wartość 103 389,9 tys. zł.

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 – po korekcje
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	16 719,84
Rezerwa na zobowiązania	131 409,28	80 479,00
Koszty spraw spornych	529 767,51	1 086,10
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	70 824,46	522 750,71
Inne	3 746 489,80	3 009 853,04
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	5 653 200,40	1 375 045,25
Pozostałe koszty operacyjne	10 131 691,45	5 005 933,94

6.23. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 po korekcie
Inne przychody finansowe razem	2,36	20,00
Odsetki:	10 097 169,70	9 023 899,84
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	10 097 169,70	9 023 899,84
- odsetki od udzielonych pożyczek	8 875 795,59	8 553 023,25
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	600 254,67	279 246,19
- przychody odsetkowe z tytułu kaucji	122 273,55	-248 181,54
- odsetki bankowe	470 653,96	432 238,44
- odsetki od kontrahentów	28 191,93	7 573,50
- odsetki od należności	28 191,93	7 573,50
Przychody finansowe	10 097 172,06	9 023 919,84

Inne przychody finansowe	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 – po korekcie
Dodatnie różnice kursowe	2,36	0,00
Pozostałe, w tym:	0,00	20,00
- pozostałe	0,00	20,00
Inne przychody finansowe razem	2,36	20,00

KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 – po korekcie
Z tytułu odsetek, w tym:	12 821 789,14	13 864 579,23
- odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	11 684 896,90	10 850 119,87
- odsetki od leasingu	1 116 426,04	1 299 747,99
- pozostałe	-623 216,98	138 014,83
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-300 160,38	779 026,47
- odsetki od zobowiązań	1 641 803,29	45 517,54
- koszty odsetkowe z tytułu kaucji	-697 959,73	752 152,53
Inne koszty finansowe razem	1 616 807,01	1 035 876,08
Koszty finansowe	14 438 596,15	14 900 455,31

Inne koszty finansowe	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 – po korekcie
Ujemne różnice kursowe	16 654,28	4 858,36
Pozostałe, w tym:	1 600 152,73	1 031 017,72
- z tytułu prowizji	1 084 195,04	717 415,80
- gwarancje bankowe	94 219,52	89 462,60
- pozostałe	421 738,17	224 139,32
Inne koszty finansowe razem	1 616 807,01	1 035 876,08

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023 – po korekcie
Oczekiwane straty kredytowe	216 234,05	200 026,41
Należności z tytułu dostaw i usług	150 485,05	135 343,41
Pożyczki udzielone	65 749,00	64 683,00

6.24. Zysk (strata) jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających

Opis	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00

6.25. Działalność zaniechana

W 2024 i 2023 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.26. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKŁADY INWESTYCYJNE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe:	879 707,86	1 795 363,01
- budynki i budowle, obiekty inżynierii lądowej	0,00	1 495 622,51
- urządzenia techniczne i maszyny	108 464,14	100 001,26
- inne środki trwałe	16 728,05	62 706,08
- środki trwałe w budowie	754 515,67	137 033,16
Wartości niematerialne	267 166,50	423 284,34
RAZEM	1 146 874,36	2 218 647,35

6.27. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Opis	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023- po korekcie
Amortyzacja:	3 237 936,22	2 886 084,76
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	3 237 936,22	2 886 084,76
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 741 390,44	5 168 185,35
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-8 875 795,59	-8 553 023,25
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-174 594,64	-238 393,07
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji - ogółem	11 676 193,18	10 850 119,87
odsetki od leasingu zapłacone	1 116 426,04	1 306 891,99
prowinie od kredytów, obligacji, gwarancji- zapłacone	735 083,05	678 399,02
prowinie naliczone - koszty emisja obligacji	555 535,64	352 308,32
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	-271 043,88	-498 564,23
wycena obligacji własnych	-29 116,51	1 277 590,70
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji - uwzględnione w wynikach lat poprzednich	0,00	-7 144,00
odsetki naliczone od zaciągniętych kredytów, pożyczek, obligacji	8 703,15	0,00
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-102 334 347,17	-412 359,42
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-484 532,97	-161 058,47
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	73 063,17	91 503,58
aktualizacja wartości aktywów trwałych - odpis PKO	0,00	1 370 909,71
aktualizacja wartości aktywów trwałych - odwrócenie odpisu PPO	0,00	-228 154,41
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-25 400 000,00	0,00
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	23 075 025,20	0,00
wycena pożyczek, weksli	-600 254,67	86 232,96
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	-98 997 647,90	-1 716 328,16
pozostałe	0,00	144 535,37
Zmiana stanu rezerw	-9 650 464,39	-11 422 500,34
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	-9 650 464,39	-10 240 487,09
Zmiana stanu zapasów	21 614 522,35	34 155 236,23
bilansowa zmiana stanu zapasów	42 754 195,53	37 982 375,58
odsetki aktywowane w zapasach	2 535 387,41	2 067 375,81
korekta zapasów dot. zysków zatrzymanych	0,00	-2 947 463,25
inne korekty	-23 675 060,59	-2 947 051,91
Zmiana stanu należności	-11 235 043,96	8 472 899,75
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-12 828 800,14	10 922 593,20
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-2 028 224,58	-1 117 931,11
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	3 000 000,00	0,00
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	-89 849 163,28	-34 328 173,06
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-87 391 352,90	-30 529 418,37
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-2 670 300,12	-3 524 139,30
inne korekty	212 489,74	-122 660,05
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	0,00	-151 955,34
Inne korekty	-36 645,32	89 605,11
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-17 422 763,00	-5 654 266,24

Zmiana stanu zobowiązań finansowych

Opis	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023 po korekcie
Stan na początek roku Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	155 322 941,99	95 433 278,57
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	27 025 129,46	30 980 955,55
Stan na początek roku	182 348 071,45	126 414 234,12
Przepływ kapitału (+) Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	111 081 942,96	229 913 313,49
Przepływ kapitału (-) Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-126 680 897,76	-170 799 500,77
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	-8 763 870,08	574 625,78
Przepływ kapitału (-) zobowiązań leasingowych	-2 852 478,91	-2 679 736,87
Odsetki naliczone leasingowe (+)	1 116 426,04	1 306 891,99
Odsetki zapłacone leasingowe (-)	-1 116 426,04	-1 306 891,99
Odsetki naliczone od pożyczek ,kredytów i innych zob. finansowych(+)	11 684 896,90	10 857 263,87
Odsetki zapłacone od pożyczek, kredytów i innych zob. finansowych(-)	-11 676 193,18	-10 857 263,87
Wycena (+/-) Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-300 160,39	779 026,47
Pozostałe (-/+)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	90 253,48	-3 175,77
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	1 850 715,00	-1 850 715,00
Stan na koniec roku w tym:	156 782 279,47	182 348 071,45
Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	139 522 784,00	155 322 941,99
Zobowiązania leasingowe	17 259 495,47	27 025 129,46

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie:	62 922 654,98	124 878 533,47
w tym, o ograniczonym dysponowaniu	24 308 588,86	55 378 947,27
RAZEM	62 922 654,98	124 878 533,47

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

6.28. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

Nie wystąpiły.

6.29. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku podmioty współkontrolowane i stowarzyszone nie wystąpiły.

6.30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty powiązane	3 931 311,97	9 900 015,00	4 862 095,23	0,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	3 931 311,97	9 900 015,00	4 862 095,23	0,00

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty powiązane	1 340 149,97	55 940 722,03	117 600,00	3 198 584,73	52 748,72	81 904,95
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 340 149,97	55 940 722,03	117 600,00	3 198 584,73	52 748,72	81 904,95

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

6.31. 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 roku Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku skład Rady Nadzorczej jest następujący:

Dariusz Jacek Blocher	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bożenna Lachocka	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Jan Mikołuszko	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 5 lutego 2025 roku do Rady Nadzorczej Spółki został powołany Andrzej Sterczyński. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiana nie została ujawniona w KRS.

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

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

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

Stan na 31.12.2024:

ZARZĄD

- Zbigniew Tadeusz Gościcki - Prezes Zarządu - posiada 1.580.000 akcji Unidevelopment S.A. stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji
- Mirostaw Jacek Szczepański - Wiceprezes Zarządu - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.
- Mariusz Przystupa - Wiceprezes Zarządu - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy
- Ewa Przeździecka - Wiceprezes Zarządu - jest córką Pana Jana Mikołuszko, który jest członkiem Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. oraz Przewodniczącym rady Nadzorczej Unbep S.A. i Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31 grudnia 2024 roku posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

RADA NADZORCZA

- Dariusz Jacek Blocher - Przewodniczący Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A.
- Bożenna Lachocka - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy
- Beata Maria Skowrońska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. - właścicielka 16,11% akcji Unibep S.A. posiadająca 16,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Jan Mikołuszko - Członek Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. - jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, który na dzień 31 grudnia 2024 posiadał 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

6.34. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

Łączną wartość krótkoterminowych świadczeń pracowniczych dotyczących kluczowego personelu Spółki przedstawiają poniższe tabele.

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

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

Za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

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

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	141 963,04

Za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	178 366,54

WYNAGRODZENIE OSÓB SPOKREWNIONYCH Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

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

Za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

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

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

W 2024 i 2023 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych.

6.36. Umowy zawarte między UNIDEVELOPMENT S.A. a osobami zarządzającymi na 31.12.2024

Od dnia 01.03.2024 roku dotychczasowych członków Zarządu obowiązują zasady wynagradzania oparte o tytuł prawny, który stanowi wyłącznie umowa o pracę.

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

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

W/w Pracownicy, od dnia 01.03.2024 roku, zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy i po ustaniu zatrudnienia. Zakaz konkurencji obowiązuje Pracownika przez okres sześciu miesięcy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia ostatniej obowiązującej Umowy o pracę.

W/w Pracownikom przysługuje prawo do korzystania z samochodu służbowego w celach służbowych i prywatnych na zasadach obowiązujących u Pracodawcy. Pracodawca zapewnił w/w Pracownikom telefony komórkowe oraz komputery osobiste do korzystania w celach służbowych. W/w Pracownicy są uprawnieni do udziału na koszt Pracodawcy w szkoleniach oraz innych przedsięwzięciach, mających na celu podnoszenie ich kwalifikacji. Pracownicy mogą partycypować w systemie prywatnej opieki zdrowotnej na zasadach obowiązujących u Pracodawcy.

Zmiany w 2024 roku, w obszarze premiowania członków Zarządu:

Rada Nadzorcza Spółki Uchwałą z dnia 6 marca 2024 roku wprowadziła nowe zasady premiowania członków Zarządu, uchwalając „Zasady Wynagrodzenia Zmiennego członków Zarządu spółki Unidevelopment S.A.” w zakresie opisu zmiennych składników wynagrodzenia, które mogą zostać przyznane członkom Zarządu.

6.37. Zobowiązania i należności warunkowe

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

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

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA WARUNKOWE	122 460 100,00	100 500 000,00
Od jednostek powiązanych	122 460 100,00	100 500 000,00
Otrzymane gwarancje	122 460 100,00	100 500 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	69 344 437,10	50 724 820,18
Na rzecz jednostek powiązanych	65 788 345,80	49 284 585,42
Udzielone poręczenia	24 876 345,80	21 726 705,42
Udzielone gwarancje	40 912 000,00	27 557 880,00
Na rzecz pozostałych jednostek	3 556 091,30	1 440 234,76
Udzielone gwarancje*	3 556 091,30	1 440 234,76

Stan otrzymanych poręczeń na dzień 31.12.2024 i 31.12.2023 wynosi 0,00 zł.

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIDEVELOPMENT za 2023 rok nastąpiło zmniejszenie wartości spraw spornych o kwotę 188 391,72 zł. Suma kosztów wynikających ze spraw spornych szacowana jest na dzień 31 grudnia 2024 roku na kwotę 2 884 745,20 zł. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

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 postanowienie w oddalając 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.

Istotne postępowania sądowe:

SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

- Przed Sądem Okręgowym Warszawa – Praga w Warszawie zostało wszczęte postępowanie z powództwa Wspólnoty mieszkaniowej w inwestycji Osiedle 360° przy ul. Kapelanów AK w Warszawie o zapłatę kwoty tytułem roszczeń za wady budynku przeciwko spółce Szczęśliwicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Wartość przedmiotu sporu: 1 460 000,00 zł

Sprawa w toku.

- Spór dotyczący rozliczenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wybudowanego w ramach inwestycji POINT HOUSE w Warszawie

Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie zostało wszczęte postępowanie z powództwa nabywcy lokalu mieszkalnego w inwestycji przy ul. Wyścigowej w Warszawie o zapłatę przeciwko GN Invest UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.

Wartość przedmiotu sporu: 40 179,00zł

Sprawa zakończona. W dniu 28 marca 2024 r. Sądu II instancji uwzględnił apelację Spółki i zmienił wyrok Sądu Rejonowego (sąd I instancji), oddalając powództwo o zapłatę kwoty z tytułu rozliczenia powierzchni lokalu.

- Spór dotyczący zwrotu kosztów usunięcia wady lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach inwestycji Osiedle Idea Ogrody w Radomiu

Przed Sądem Okręgowym w Radomiu zostało wszczęte postępowanie z powództwa nabywcy lokalu mieszkalnego w inwestycji Osiedle Idea Ogrody o zapłatę zwrotu kosztów przeciwko Osiedle Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Wartość przedmiotu sporu: 99 622,00 zł

Sprawa zakończona. Strony zawarły ugodę.

- Spór dotyczący zwrotu kosztów usunięcia wady lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach inwestycji Hevelia w Poznaniu

Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zostało wszczęte postępowanie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w inwestycji Hevelia o zapłatę kwoty w łącznej wysokości 131 409,28 zł, z czego 100 000 tytułem odszkodowania za wady obiektu budowlanego oraz kwoty 31 409,28 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania ekspertyzy technicznej.

Wartość przedmiotu sporu: 131 409,28 zł

Sprawa w toku. W dniu 26 kwietnia 2024 r. spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. złożyła do Sądu odpowiedź na pozew, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości.

- Spór dotyczący zapłaty tytułem roszczeń za wady budynku wybudowanego w ramach inwestycji Czarnieckiego w Poznaniu

Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zostało wszczęte postępowanie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w inwestycji Czarnieckiego o zapłatę kwoty w wysokości 80 479,00 zł tytułem odszkodowania za wady obiektu budowlanego.

Wartość przedmiotu sporu: 80 479,00 zł

Sprawa w toku. W dniu 3 czerwca 2024 r. odbyła się pierwsza rozprawa. Sąd zaproponował rozwiązanie sporu w ramach ugody i wyznaczył pełnomocnikom obu stron termin na poinformowanie sądu o postępowaniu w sprawie negocjacji ugodowych.

FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA JAWNA

- Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zostało wszczęte postępowanie z powództwa wierzyciela o uznanie umowy za bezskuteczną wraz z wnioskiem o zabezpieczenie.

Wartość przedmiotu sporu: 650 000,00 zł

Sprawa w toku. W dniu 23 stycznia 2024 r. Sąd Okręgowy wydał wyrok, w którym w całości oddalił powództwo wierzyciela. W dniu 20 czerwca 2024 r. pozwana spółka otrzymała odpis apelacji złożonej przez Powoda. W dniu 4 lipca 2024 r. Spółka złożyła odpowiedź na apelację wnosząc o oddalenie apelacji Powoda w całości.

Sprawa w toku.

- Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zostało wszczęte postępowanie o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał Zgromadzenia Wspólników Fam Development Sp. z o.o. Sp. j. z dnia 11 czerwca 2024 wraz z wnioskiem o zabezpieczenie.

W lipcu 2024 r. JB Investment Societe commandite speciale SCSp („JB Investment”) jako wspólnik Fama Development sp. z o.o. sp.j. („Spółka”) zaskarżył uchwały pozostałych wspólników Spółki o nr 1 i nr 2 z dnia 11 czerwca 2024 r. a następnie wniósł pozew przeciwko o ustalenie ich nieważności lub nieistnienia.

Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyniku tego zaskarżenia wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności ww. uchwał. 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.

Sprawa w toku.

FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

- Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zostało wszczęte postępowanie o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Fama Development Sp. z o.o. z dnia 1 lipca 2024 wraz z wnioskiem o zabezpieczenie.

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 nr 01/07/2024 oraz 08/07/2024 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.

Sprawa w toku.

MONDAY DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

- Przed Sądem Okręgowym w Warszawie zostało wszczęte postępowanie o zapłatę z umowy pożyczki z dnia 10 grudnia 2020 r. zawartej pomiędzy Monday Development sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a WIEPOFAMA S.A. (Pożyczkobiorca) umowę pożyczki nr 14-2020.

W czerwcu 2024 r., Monday Development sp. z o.o. („Spółka”) wniosła przeciwko JB Investment Societe commandite speciale SCSp (następca prawny Wiepofama S.A.), pozew o zapłatę należności wynikających z zawartej umowy pożyczki (wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie).

W związku z ustanowieniem zabezpieczenia pożyczki w postaci weksla in blanco Spółka przedstawiła weksel do wykupu Pożyczkobiorcy.

Wartość przedmiotu sporu 3 728 430,09 zł

Sprawa w toku

UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

- Przed Sądem Okręgowym w Warszawie zostało wszczęte postępowanie o zapłatę z umowy pożyczki z dnia 10 czerwca 2021 r. zawartej pomiędzy Unidevelopment SA (Pożyczkodawcą) a JB Investment Societe commandite speciale SCSp (Pożyczkobiorcą) umowę pożyczki nr 07-2021.

W czerwcu 2024 r. Unidevelopment S.A. („Spółka”) wniosła przeciwko JB Investment Societe commandite speciale SCSp pozew o zapłatę należności wynikających z zawartej umowy pożyczki (wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie).

W związku z ustanowieniem zabezpieczenia pożyczki w postaci weksla in blanco Spółka przedstawiła weksel do wykupu Pożyczkobiorcy.

Wartość przedmiotu sporu 3 747 367,44 zł

Sprawa w toku

Poza wyżej opisanymi istotnymi sprawami spornymi w elektronicznym postępowaniu upominawczym toczy się kilka postępowań z powództwa spółki Bukowska 18 Sp. z o.o. o łącznej wartości przedmiotów sporu 76 450,25 zł.

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 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 r.

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 ryzyka związane z działalnością Grupy

Ryzyko 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.

Ryzyko 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.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

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

Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

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

- Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływa drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców. Wysokość stawki WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wzrósł do ok. 5,8% wobec 0,25%-0,30% w okresie 2H 2020 – 1H 2021. Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (luty 2022 r.) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 r., dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor został zmniejszony do 2,5 p.p. Pozytywny wpływ na dostępność finansowania zakupu nieruchomości w 2023 roku miał rządowy Program Pierwsze Mieszkanie. W ramach Programu nabywcy pierwszego lokum, którzy nie przekroczyli 45. roku życia, mogli otrzymać kredyt, którego oprocentowanie po dopłatach nie przekroczyło 2%. Program został uruchomiony w lipcu 2023 r. i jego popularność

wpłynęła na znaczący wzrost cen mieszkań oraz drastyczne skurczenie się dostępnej oferty mieszkaniowej. W 2024 roku obserwowano znaczący spadek popytu na nowe mieszkania oraz odbudowywanie się oferty. Wg danych JLL na koniec 2024 roku oferta wzrosła do 54,4 tysięcy na 6 największych rynkach.

Ryzyko spadku cen mieszkań

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

- Sytuacji makroekonomicznej;
 - Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
 - Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
 - Dostępności finansowania;
 - Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji, rozkładu i wyposażenia danego lokalu;
 - Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.
- Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Grupie Unidevelopment nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy oraz jej możliwości dalszego rozwoju.
- Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych poziomów cen.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu, po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obciążone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko podmiotom z Grupy Unidevelopment, a także mieć negatywny wpływ na jej sytuację finansową.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

W toku prowadzenia przez Grupę Unidevelopment inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Spółka Unidevelopment pełni bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac, jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się mogą do wzrostu kosztów projektu jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – Spółka ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, że zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie wykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Unidevelopment.

Do czasu sporządzenia niniejszego sprawozdania generalnym wykonawcą wszystkich inwestycji realizowanych przez Grupę Unidevelopment na rynku warszawskim i poznańskim była spółka Unibep S.A., główny akcjonariusz Unidevelopment

SA. Brak dywersyfikacji wśród dostawców usług generalnego wykonawstwa na dwóch głównych rynkach, na których prowadzi działalność Grupa Unidevelopment, może mieć istotny negatywny wpływ na terminowość oraz rentowność projektów Grupy w sytuacji ewentualnych problemów finansowych Unibep S.A.

Ryzyko 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.

Poza wyżej opisanymi, główne czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Grupy wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Grupy to:

- Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów;
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry;
- Ryzyko awarii systemów informatycznych;
- Ryzyko zmiany preferencji produktowych klientów;
- Ryzyko wynikające z realizacji projektów deweloperskich w formule wspólnego przedsięwzięcia;
- Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy: ryzyko niedopasowania finansowania do parametrów operacyjnych działalności, ryzyko utraty płynności finansowej lub zdolności obsługi zadłużenia przez podmioty wchodzące w skład Grupy;
- Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi;
- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną oraz z branżą, w której działa Grupa;
- Ryzyko konkurencji;
- Ryzyko związane z wahaniami cen mieszkań na rynku pierwotnym;
- Ryzyko wynikające z obowiązywaniem Nowej Ustawy Deweloperskiej;
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony;
- Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji inwestycji deweloperskiej;
- Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich;
- Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów;
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców;
- Ryzyko zmiany poziomu referencyjnych i okresowych międzybankowych stóp procentowych WIBOR;
- Ryzyko wynikające z niedających się przewidzieć skutków działania na rynku deweloperskim programów rządowych;
- Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi;
- Ryzyko związane ze zmiennością przepisów prawa, w tym podatkowego i ich interpretacji;
- Ryzyko związane z roszczeniami reptrywatyzyjnymi.

6.41. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Pracownicy umysłowi	81	82
RAZEM	81	82

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

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

- badania jednostkowego sprawozdania finansowego UNIDEVELOPMENT S.A.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego FAMA DEVELOPMENT SP.ZO.O. SP. J.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego NOWA IDEA SP.ZO.O.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego SOKRATESA SP. Z O.O.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego UNI 1 SP. Z O.O.
- badania skonsolidowane sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT.

Wynagrodzenie za wykonanie powyższych usług to 284 200,00 zł netto.

6.43. Korekta błędu

Grupa dokonała korekty błędu w sprawozdaniu 2023 roku, która dotyczyła:

- korekty zobowiązania z tytułu leasingu i podatku odroczonego przypadającą na tę korektę,
- korekty aktywa na podatek odroczone z tytułu różnicy między wartością bilansową, a podatkową zapasów,
- rozliczenie zmniejszenia podatku z PGK,

Poniżej dane tabelaryczne przedstawiające różnice wynikające z w/w korekty w prezentacji sprawozdania finansowego za okres 2023 w porównaniu z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym spółki za ten okres.

	stan na dzień 31.12.2023	Korekta błędu 2023	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA			
Aktywa trwałe (długoterminowe)	133 161 282,04	-1 275 779,00	131 885 503,04
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	41 148 883,00	-1 275 779,00	39 873 104,00
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	658 539 316,75	0,00	658 539 316,75
AKTYWA RAZEM	791 700 598,79	-1 275 779,00	790 424 819,79

	stan na dzień 31.12.2023	Korekta błędu 2023	stan na dzień 31.12.2023
PASYWA			
Kapitał własny			
Zyski (straty) zatrzymane	180 865 039,98	200 263,00	181 065 302,98
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	268 951 071,43	200 263,00	269 151 334,43
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	63 964 551,05	0,00	63 964 551,05
Kapitał własny ogółem	332 915 622,48	200 263,00	333 115 885,48
Zobowiązania długoterminowe razem	138 808 727,09	0,00	138 808 727,09
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	16 784 873,56	-1 850 715,00	14 934 158,56
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 839 285,00	374 673,00	2 213 958,00
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	319 976 249,22	-1 476 042,00	318 500 207,22
Zobowiązania krótkoterminowe razem	319 976 249,22	-1 476 042,00	318 500 207,22
Zobowiązania ogółem	458 784 976,31	-1 476 042,00	457 308 934,31
PASYWA RAZEM	791 700 598,79	-1 275 779,00	790 424 819,79

6.44. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania 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. w dniu 8 kwietnia 2025 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Zbigniew Gościcki

Wiceprezes Zarządu

Ewa Przeździecka

Wiceprezes Zarządu

Mariusz Przystupa

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Szczepański

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Anna Sikorska-Moroz