



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**Za rok zakończony
31 grudnia 2025**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej

www.unidevelopment.pl

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Spis treści

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)	5
JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSÓW I STRAT (W ZŁOTYCH)	7
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)	7
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)	8
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W ZŁOTYCH)	9
Informacje ogólne	10
Informacje o Spółce i jej działalności	10
Założenie kontynuacji działalności	11
Oświadczenie o zgodności z MSSF	11
Zmiany standardów lub interpretacji	11
Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	14
2. Przyjęte zasady rachunkowości	14
2.1. Zasady polityki rachunkowości	14
2.2 Subiektywne oceny zarządu oraz niepewność	31
3. Zarządzanie ryzykiem finansowym	34
4. Instrumenty finansowe	40
5. Noty do sprawozdania finansowego	41
5.1. Środki trwałe	41
5.2. Wartości niematerialne	44
5.3. Nieruchomości inwestycyjne	46
5.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	46
5.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	48
5.6. Zapasy	48
5.7. Inne aktywa finansowe	49
5.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49
5.9. Pożyczki udzielone	50
5.10. Kapitały	52
5.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych	53
5.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	53

5.13. Leasing	67
5.14. Rezerwy	67
5.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	71
5.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	72
5.17. Kaucje z tytułu umów z klientami	75
5.18. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	75
5.19. Przychody z umów z klientami	75
5.20. Koszty według rodzajów	75
5.21. Pozostałe przychody, koszty operacyjne, oczekiwane straty kredytowe	76
5.22. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe	76
5.23. Zysk (strata) na jedną akcję	77
5.24. Poniesione nakłady inwestycyjne	77
5.25. Działalności zaniechane	78
5.26. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	78
5.27. Inwestycje w jednostki zależne	79
5.28. Transakcje ze stronami powiązanymi	83
5.29. Zarząd i Rada Nadzorcza	85
5.30. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej	85
5.31. Transakcje z członkami Zarządu Spółki i bliskimi członkami rodziny	86
5.32. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	86
5.33. Zobowiązania i należności warunkowe	86
5.34. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów	87
5.35. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki związane z działalnością spółki	87
5.36. Struktura zatrudnienia	89
5.37. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	89
6. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	89

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

Opis	Nota	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe razem	5.1	11 989 837,78	14 076 300,31
Wartości niematerialne	5.2	947 224,25	1 181 145,00
Inwestycje w jednostki zależne	5.27	168 172 832,71	169 127 832,71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	5.4	801 234,58	206 735,34
Pożyczki udzielone	5.9	74 602 110,24	273 766 201,16
Inne długoterminowe aktywa finansowe	5.7	3 782 775,20	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		260 296 014,76	458 358 214,52
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	5.6	2 699 720,50	3 910 092,29
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	5.4	17 168 168,88	10 329 845,48
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		675 012,00	3 093 496,00
Pożyczki udzielone	5.9	259 939 182,42	26 483 638,80
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5.7	13 408 360,21	3 874 092,01
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5.8	300 892,98	5 841 411,86
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		294 191 336,99	53 532 576,44
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		294 191 336,99	53 532 576,44
AKTYWA RAZEM		554 487 351,75	511 890 790,96

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Opis	Nota	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	5.10	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		51 551 517,20	51 551 517,20
Pozostałe kapitały rezerwowe	5.10	37 406 730,65	37 406 730,65
Zyski (straty) zatrzymane	5.10	155 189 432,74	139 236 041,11
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		250 822 680,59	234 869 288,96
Kapitał własny ogółem		250 822 680,59	234 869 288,96
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	5.12	130 247 959,02	216 989 244,86
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	5.12	9 734 156,33	11 376 821,90
Rezerwy długoterminowe	5.14	246 216,00	276 592,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		348 606,00	843 078,00
Zobowiązania długoterminowe razem		140 576 937,35	229 485 736,76
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5.15	22 064 984,19	7 732 776,80
Kaucje z tytułu umów z klientami	5.17	0,00	0,00
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	5.12	131 592 881,40	26 108 580,98
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	5.12	2 869 301,79	2 975 656,95
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 975 352,00	6 171 857,00
Rezerwy krótkoterminowe	5.14	3 585 214,43	4 546 893,51
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		163 087 733,81	47 535 765,24
Zobowiązania krótkoterminowe razem		163 087 733,81	47 535 765,24
Zobowiązania ogółem		303 664 671,16	277 021 502,00
PASYWA RAZEM		554 487 351,75	511 890 790,96

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wartość księgowa	250 822 680,59	234 869 288,96
Liczba akcji zwykłych	66 675 000,00	66 675 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,76	3,52

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSÓW LUB STRAT (W ZŁOTYCH)

Opis	Nota	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Przychody z umów z klientami	5.19	17 132 777,85	19 324 263,64
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	5.20	17 944 170,95	19 097 231,32
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		-811 393,10	227 032,32
Koszty sprzedaży	5.20	536 777,83	384 103,22
Koszty zarządu	5.20	8 146 544,86	9 127 936,51
Pozostałe przychody operacyjne	5.21	107 155,24	88 623,60
Pozostałe koszty operacyjne	5.21	3 963 210,02	1 737 013,75
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-13 350 770,57	-10 933 397,56
Przychody finansowe	5.22	52 228 383,23	60 937 129,73
Koszty finansowe	5.22	23 196 615,93	24 599 953,06
Oczekiwane straty kredytowe	5.22	214 259,10	254 557,49
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		15 466 737,63	25 149 221,62
Podatek dochodowy	5.16	-486 654,00	2 222 316,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		15 953 391,63	22 926 905,62
Zysk (strata) netto		15 953 391,63	22 926 905,62

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zysk (strata) netto, z tego:	15 953 391,63	22 926 905,62
Podstawowy zysk na akcję	0,24	0,17
Rozwodniony zysk na akcję	0,24	0,17

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Zysk (strata) netto	15 953 391,63	22 926 905,62
Inne Całkowite dochody ogółem	15 953 391,63	22 926 905,62

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)

Za okres 01.01.2025-31.12.2025

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	139 236 041,11	234 869 288,96
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	139 236 041,11	234 869 288,96
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	15 953 391,63	15 953 391,63
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	15 953 391,63	15 953 391,63
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	15 953 391,63	15 953 391,63
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	155 189 432,74	250 822 680,59

Za okres 01.01.2024-31.12.2024

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W ZŁOTYCH)

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	15 466 737,63	25 149 221,62
Korekty razem:	-31 502 407,57	-17 458 445,90
Amortyzacja:	2 802 767,04	2 629 617,50
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-29 883 187,56	-42 132 690,21
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 711 131,07	5 811 937,85
Zmiana stanu rezerw	-992 055,08	-110 063,27
Zmiana stanu zapasów	1 210 371,79	-1 227 841,54
Zmiana stanu należności	-7 346 904,85	11 981 253,50
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	995 470,02	5 589 340,27
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-16 035 669,94	7 690 775,72
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-785 839,00	-1 999 328,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-16 821 508,94	5 691 447,72
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-403 727,82	-862 699,87
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	18 690,66	8 225,07
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	46 151,13	0,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-5 000,00	0,00
Odsetki otrzymane	2 238 781,25	3 437 887,41
Dywidendy otrzymane	29 148 818,09	52 140 020,96
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	57 945 000,00	48 112 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-69 826 300,00	-76 735 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	554 882,40	303 776,20
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-2 108 776,26	-2 033 862,51
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17 608 519,45	24 370 347,26
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	163 761 302,51	117 319 135,32
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-153 255 500,00	-122 060 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 855 545,56	-2 744 952,91
Zapłacone odsetki	-13 845 947,48	-14 616 349,01
Wypłacone dywidendy	0,00	-11 550 000,00
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-131 838,86	-888 475,86
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 327 529,39	-34 540 642,46
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-5 540 518,88	-4 478 847,48
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-5 540 518,88	-4 478 847,48
Środki pieniężne na początek okresu	5 841 411,86	10 320 259,34
Środki pieniężne na koniec okresu	300 892,98	5 841 411,86
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	37 569,74	112 468,79

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte są w nocie 6.27

Informacje ogólne

Informacje o Spółce i jej działalności

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

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

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

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

Obecnie kapitał podstawowy wynosi 6 675 000 zł.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. są:

- 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.

Beneficjentem rzeczywistym Spółki Unidevelopment S.A. jest zarząd Unidevelopment S.A. w składzie opisanym w pkt. 5.29

Na dzień sporządzenia sprawozdania żaden z akcjonariuszy Spółki nie posiada udziału przekraczającego 25% praw głosu, kapitału podstawowego ani prawa do udziału w zyskach. W związku z rozproszoną strukturą właścicielską nie jest możliwe wskazanie osoby fizycznej sprawującej bezpośrednią lub pośrednią kontrolę nad jednostką. Tym samym Spółka nie identyfikuje beneficjenta rzeczywistego w rozumieniu przepisów ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

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

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

Założenie kontynuacji działalności

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

Oświadczenie o zgodności z MSSF

ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

Przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie w 2025 r.:

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”**

W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymienialna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymienialności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymienialności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.

Spółka zweryfikowała skutki zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” i nie stwierdzono przypadków braku wymienialności bądź też istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- **Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7**

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu:

- a) doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych;
- b) wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI;

- c) dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz
- d) aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **Roczne zmiany do MSSF**

"Roczne zmiany MSSF" wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych: Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7**

W grudniu 2024 r. Rada opublikowała zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia. Zmiany te obejmują:

- a) doprecyzowanie stosowania kryterium "własnego użytku";
- b) dozwolenie rachunkowości zabezpieczeń w przypadku gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające;
- c) dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**

W maju 2024 r. Rada wydała nowy standard rachunkowości MSSF 19, który mogą przyjąć określone jednostki zależne stosujące standardy rachunkowości MSSF w celu poprawy efektywności ujawnień w sprawozdaniach finansowych tych jednostek. Nowy standard wprowadza uproszczone i ograniczone wymogi w zakresie ujawniania informacji. W rezultacie, kwalifikująca się jednostka zależna stosuje wymogi innych standardów rachunkowości MSSF z wyjątkiem wymogów dotyczących ujawniania informacji i zamiast tego stosuje ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji określone w MSSF 19.

Uprawnione jednostki zależne stanowią jednostki, które nie podlegają tzw. odpowiedzialności publicznej (ang. „public accountability”) zdefiniowanej w nowym standardzie. Ponadto, MSSF 19 wymaga, aby najwyższa lub pośrednia jednostka dominująca w stosunku do tej jednostki, sporządzała publicznie dostępne skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie ze Standardami Rachunkowości MSSF.

Uprawnione podmioty mogą zdecydować o stosowaniu wytycznych nowego standardu MSSF 19 dla sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji**

W sierpniu 2025 r. Rada opublikowała zmiany do MSSF 19, które mają na celu wsparcie kwalifikujących się jednostek zależnych poprzez ograniczenie wymogów dotyczących ujawnień dla standardów i zmian standardów wydanych między lutym 2021 r. a majem 2024 r. Zmiany obejmują następujące standardy: MSSF 18: Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych; Zmiany do MSR 7 i MSSF 7 - Umowy finansowania dostawców; Zmiany do MSR 12 - Międzynarodowa reforma podatkowa; Zmiany do MSR 21 - Brak wymienialności walut; Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych.

Dzięki tym zmianom MSSF 19 uwzględnia wszystkie aktualizacje standardów MSSF, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2027 r., czyli daty wejścia w życie MSSF 19.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych - przeliczenie na walutę prezentacyjną w warunkach hiperinflacji”**

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ogłosiła w listopadzie 2025 r. zmiany, które wyjaśniają, w jaki sposób spółki powinny przeliczać sprawozdania finansowe z waluty niehiperinflacyjnej na walutę hiperinflacyjną.

Te zmiany o wąskim zakresie mają na celu poprawę użyteczności uzyskanych informacji w sposób efektywny kosztowo. Opracowane w odpowiedzi na opinie interesariuszy zmiany mają zmniejszyć różnorodność praktyk i zapewnić jaśniejsze podstawy do raportowania w walucie hiperinflacyjnej.

Zmiany w standardzie MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. Spółka może zdecydować się na ich wcześniejsze zastosowanie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami**

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

- **MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**

W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

Spółka prowadzi obecnie analizę wpływu wdrożenia MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” na przyszłe sprawozdania finansowe. Standard ten wprowadza nowe zasady klasyfikacji przychodów i kosztów w rachunku zysków i strat, w tym wymóg prezentacji pozycji zgodnie z charakterem działalności, której dotyczą. Spółka podkreśla, że analiza wpływu MSSF 18 jest nadal w toku.

Pozostałe standardy oraz ich nowelizacje, nie powinny znacząco oddziaływać na sprawozdania finansowe w przypadku ich zastosowania na dzień bilansowy.

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

2. Przyjęte zasady rachunkowości

2.1. Zasady polityki rachunkowości

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

Środki trwałe

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

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

- Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:
- grunty

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

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

Rozpoczęcie amortyzacji składnika rzeczowych aktywów trwałych następuje w momencie, gdy jest on dostępny do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Spółka przyjmuje

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany składnik rzeczowych aktywów trwałych stał się dostępny do użytkowania.

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

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

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

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

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

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

Wartości niematerialne

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

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

Leasing

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

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

Leasing u leasingobiorcy

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

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

- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

- początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy związane z daną umową,
- szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka zidentyfikowała następujące ty istotnych umów leasingu:

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

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

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

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

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

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

Zapasy

W ramach zapasów Spółka ujmuje nakłady wewnętrzne i zewnętrzne ponoszone w związku z przygotowaniem projektów deweloperskich (akwizycji), w szczególności koszty związane z procesem pozyskiwania gruntów, które będą wykorzystywane w działalności deweloperskiej prowadzonej przez spółki celowe (SPV). Do nakładów tych zalicza się w szczególności:

- koszty analiz inwestycyjnych i due diligence
- koszty usług doradczych (prawnych, podatkowych, technicznych) zewnętrzne i wewnętrzne,
- koszty opracowania koncepcji projektowych i dokumentacji,
- opłaty administracyjne i inne koszty bezpośrednio związane z przygotowaniem projektu.

Nakłady te są kapitalizowane jako zapasy w zakresie, w jakim spełniają kryteria ujęcia jako składnik aktywów, tj. gdy jest prawdopodobne uzyskanie przyszłych korzyści ekonomicznych oraz ich wartość może być wiarygodnie oszacowana.

Zakup gruntów przeznaczone pod realizację projektów deweloperskich nie są ujmowane w księgach rachunkowych Spółki, lecz są nabywane i wykazywane przez odrębne spółki celowe (SPV), które realizują poszczególne projekty inwestycyjne.

W momencie przeniesienia projektu do SPV, zgromadzone nakłady są rozliczane zgodnie z przyjętym modelem współpracy, w szczególności poprzez:

- odsprzedaż (refakturowanie) nakładów do SPV,
- usługę Pre-development.

Zapasy wycenia się początkowo w koszcie nabycia lub koszcie wytworzenia. Na dzień bilansowy zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości netto możliwej do uzyskania. Spółka ujmuje odpisy aktualizujące wartość zapasów w oparciu o aktualne plany realizacji projektów w akwizycji.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

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

Zobowiązania i należności warunkowe

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

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

Kapitały własne

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

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Pozostałe kapitały obejmują w szczególności:

- kapitał z aktualizacji;
- kapitał rezerwowy;

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

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

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

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

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

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

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

Pożyczki, kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

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

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

Rezerwy

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

Rezerwy tworzy się w wysokości odpowiadającej szacowanym nakładom niezbędnym do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy. Najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnych do wypełnienia

obecnego obowiązku jest kwota, jaką - zgodnie z racjonalnymi przesłankami – Spółka zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

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

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

Rezerwa na sprawy sporne

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

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

Pozostałe rezerwy

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

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

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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

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

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

Świadczenia pracownicze

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

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

Zasadniczo powyższe rezerwy tworzy się w ciężar kosztów okresu.

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

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

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

Podatek dochodowy bieżący

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika

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

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

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

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

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

Przychody i koszty finansowe

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Spółki obejmują w szczególności:

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

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

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

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

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wykazuje się saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez uwzględniania skutków okresowej wyceny środków pieniężnych i ich ekwiwalentów denominowanych w

walutach obcych. Jednocześnie w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Spółka posiada ograniczone prawo dysponowania.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

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

- przez inne całkowite dochody
lub
- przez wynik finansowy.

Wybór dokonywany jest w odniesieniu do każdego instrumentu oddzielnie.

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

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

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

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

Instrumenty dłużne

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

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

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

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

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

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

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie, gdy:

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

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

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

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

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

Utrata wartości

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

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

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

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

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

spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

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

Udziały w jednostkach zależnych

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

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

2.2 Subiektywne oceny zarządu oraz niepewność

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

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

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

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

Zarząd Spółki dokonuje szczegółowych analiz ryzyk wynikających z prowadzonych postępowań sądowych przeciwko Spółce i z powództwa Spółki oraz zgłaszanych roszczeń i na tej podstawie podejmują decyzje o ewentualnym ujęciu i wysokości rezerw oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących aktywów finansowych. Sposób ustalania oczekiwanych strat kredytowych został opisany w punkcie Zasady rachunkowości – Instrumenty finansowe - Utrata wartości oraz w punkcie 5.9. Oszacowanie ryzyk może się znacząco różnić się od rozstrzygnięcia sporów.

Rezerwy pracownicze

Zarząd dokonał oszacowania rezerw na świadczenia pracownicze na podstawie dostępnych danych historycznych, obowiązujących regulacji oraz przewidywanych kosztów. W przypadku świadczeń długoterminowych zastosowano założenia aktuarialne. Przyjęte założenia odzwierciedlają najlepszą wiedzę Zarządu na dzień bilansowy, jednak rzeczywiste wartości mogą odbiegać od dokonanych szacunków.

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. Wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, a ceną nabycia udziałów.

Kontrola nad spółkami 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 sprawuje kontrolę w rozumieniu MSSF10. Kontrola wynika z praw umownych. Kluczową kwestią do oceny posiadania kontroli są nieodwołalne pełnomocnictwa udzielone przez podmiot JB Investment SCSp (następca prawny Wiepofama S.A.) oraz Fama Development sp. z o.o. do zmiany umowy spółki Fama Development sp. z o.o. sp.j. przez Unidevelopment S.A. W przypadku zaistnienia impasu zmiana umowy spółki na podstawie udzielonych pełnomocnictw, zapewnia Spółce Unidevelopment SA wyłączną zdolność do reprezentacji spółki Fama Development sp. z o.o. sp.j., tym samym Unidevelopment SA nabywa prawo do samodzielnego decydowania o budżecie, strategii i innych istotnych działaniach operacyjnych. Powyższe uprawnienie spełnia przesłanki definicji kontroli wynikające z MSSF10. Zyski i straty z projektu będą nadal rozliczane zgodnie z zawartą umową spółki jawnej. Uznanie kontroli opiera się na istotnym osądzie zarządu. W 2024 r. Unidevelopment skorzystała z ww. pełnomocnictw w procedurze wyjścia z impasu, zmieniając umowę spółki Fama Development sp. z o.o. sp.j, zapewniając Unidevelopment wyłączną zdolność do reprezentowania Fama Development Sp. z o.o. Sp.j. Ww. zmiana umowy spółki została wpisana prawomocnie przez sąd rejestrowy. Ważność tych działań została zakwestionowana przez współnika spółki Fama Development Sp. z o.o. Sp.j. i w tym

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

zakresie toczy się postępowanie przed Sądem Okręgowym w Poznaniu. Grupa monitoruje zmiany okoliczności i – w razie ich wystąpienia – dokona ponownej oceny istnienia kontroli.

Kontrola nad spółkami 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.

W roku 2024 spółka Antigo Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie - będąca jednym ze współników spółek Ursa Park i Ursa Sky – podjęła uchwałę o likwidacji.

W roku 2025 doszło do zmian w składzie zarządu spółki Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, które nie dotyczyły członków zarządu wskazanych przez Unidevelopment S.A.

Utrata wartości udzielonych pożyczek

Spółka przeprowadza testy na utratę wartości aktywów finansowych w postaci udzielonych pożyczek. Spółka udziela pożyczek przede wszystkim podmiotom powiązanym. Na każdy dzień bilansowy, Spółka ocenia, czy zaistniały jakiegokolwiek przesłanki, co do utraty wartości udzielonych pożyczek.

Przy kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych (ECL) pożyczek udzielonych w grupie kluczowe znaczenie mają poniższe okoliczności:

1. Brak istotnego wzrostu ryzyka kredytowego lub niskie ryzyko kredytowe - spółki zależne działają w tej samej Grupie a ich finanse zarządzane są na bieżąco przez pracowników Działu Zarządzania Finansami Grupy,
2. Wsparcie grupy (implicit support)- spółki zależne są wspierane przez spółki holdingowe (Unidevelopment S.A. oraz Monday Development Sp. z o.o.) w przypadku ryzyka niewypłacalności spółki holdingowe refinansują wymagalne zobowiązania finansowe lub rolują istniejące finansowanie wewnątrzgrupowe,
3. Brak historycznych strat, które mogłyby wskazywać na ryzyko powtórzenia,
4. Ocenę nieistotności ECL- w przypadku kalkulacji ECL- jako parametr zabezpieczenia (na bazie punktów 1-3)- recovery rate wynosiłoby 100%, tym samym odpis wartości by nie wystąpił.

Szczegóły testów na utratę wartości udzielonych pożyczek zostały opisane w punkcie 3. Zarządzanie ryzykiem finansowym oraz Nocie 5.9.

3. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

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

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

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

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	334 541 293	300 249 840
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	274 444 299	257 450 305
Środki pieniężne	300 893	5 841 412
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 782 775	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	13 408 360	3 874 092

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2025 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 2026	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2025
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 2 709 785 PLN	+/- 2 432 024 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 2 223 000 PLN	+/- 2 085 347 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 1 219 PLN	+/- 23 658 PLN

Ryzyko kredytowe

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

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku 90,4% wartości wszystkich pożyczek udzielonych było podmiotom zależnym. Pozostałe 9,6% podmiotom niepowiązanym.

Poniższa tabela przedstawia maksymalną ekspozycję Spółki na ryzyko kredytowe:

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
	PLN	PLN
Środki pieniężne	300 893	5 841 412
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 782 775	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	13 408 360	3 874 092
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 018 751	3 387 270
Pożyczki udzielone	334 541 293	300 249 840
RAZEM	357 052 072	313 352 614

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi w banku i lokatami bankowymi jest niskie, ponieważ Spółka zawiera transakcje z bankami o wysokim ratingu i stabilnej pozycji rynkowej.

Instytucje finansowe, z którymi współpracuje Spółka posiadają następujące ratingi zewnętrzne:

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i ekwiwalentów	
		31.12.2025	31.12.2024
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 1)	A3/BBB	10 000,00	5 534 330,48
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 2)	Brak/BB-	251 719,70	228 108,14
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 3)	Brak Ratingu	39 109 398	46 20,87
Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 4)	BAA1/BBB-	63,30	32 765,37
RAZEM		300 892,98	5 841 411,86

Utrata wartości aktywów finansowych ('ECL')

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Spółka szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL'). Spółka kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Spółka stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL') w horyzoncie życia należności. Spółka do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. Macierz rezerw oparta jest na analizie spłacalności należności w poszczególnych grupach przeterminowania i określeniu prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego przedziału wiekowania na bazie danych historycznych. Tak wyliczone prawdopodobieństwo niespłacenia się należności w każdej z grup przeterminowania dla poszczególnych kategorii należności jest przykładane do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania i kalkulowany jest odpis na oczekiwane straty kredytowe należności. Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa.

Takie należności są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego związanego z należnościami. Ekspozycja Spółki na nieściągalne dłużni nie jest znacząca, co wynika z bieżącego monitorowania należności. Informacje odnośnie odpisu na oczekiwane straty kredytowe oraz struktury wiekowej należności zostały zamieszczone w Nocie 5.6

Pożyczki udzielone

Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące pożyczek jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Pożyczki udzielone zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka. W związku z tym odpis na oczekiwane straty kredytowe kalkulowany jest dla okresu 12 miesięcy. Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej analizie pożyczki udzielone objęte ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa. Takie pożyczki są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

POŻYCZKI UDZIELONE PODMIOTOM POWIĄZANYM

Pożyczki spełniają test SPPI oraz są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy zgodnie z MSSF 9 i dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej a metodą zamortyzowanego kosztu. Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. Istotnych kwot pożyczek udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Unidevelopment.

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Spółki. Odpowiednie służby w Spółce prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku, gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- mBank S.A. w wysokości 5 mln zł (wykorzystany w wysokości 3,2 mln zł) ważny do listopada 2026 roku,
- Santander Bank Polska S.A. 17 mln zł (wykorzystany w wysokości 7,6 mln zł) ważny do października 2026 roku.

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

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

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

Zobowiązania finansowe Spółki według dat zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności na dzień 31 grudnia 2025 roku) przedstawia poniższa tabela (dane w zł):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 1 d 3 m-cy	od 3 do 12 m-cy	Powyżej roku	Przeterminowane	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21 764 615	0	0	0	300 369	22 064 984
- zobowiązania z tyt. leasingów	0	0	3 923 858	13 609 361	0	17 533 219
- zobowiązania z tyt. kredytów w rach. bieżącym	0	0	10 899 516	0	0	10 899 516
- zobowiązania z tyt. kredytów	33 247	2 539 425	14 422 155	18 818 825	0	35 813 651
- zobowiązania z tyt. pożyczek	0	0	113 065 447	64 027 830	0	177 093 277
- zobowiązania z tyt. obligacji	0	2 566 481	2 609 019	65 365 179	0	70 540 679
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	0	3 611 154	28 000 000	110 818 434	0	142 429 589
RAZEM	21 797 862	8 717 060	172 919 995	272 639 628	300 369	476 374 915

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania finansowe Spółki według dat zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawia poniższa tabela (dane w zł):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 1 d 3 m-cy	od 3 do 12 m-cy	Powyżej roku	Przeterminowane	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 069 412	148 465	53 829	2 461 071	0	7 732 777
- zobowiązania z tyt. leasingów	0	0	3 796 044	16 755 033	0	20 551 077
- zobowiązania z tyt. kredytów w rach. bieżącym	0	0	9 709 551	0	0	9 709 551
- zobowiązania z tyt. kredytów	512 976	1 007 325	15 839 309	0	0	17 359 610
- zobowiązania z tyt. pożyczek	0	0	0	205 098 601	0	205 098 601
- zobowiązania z tyt. obligacji	1 502 250	0	4 460 372	58 394 650	0	64 357 272
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	0	1 529 529	23 000 000	44 814 908	0	69 344 437
RAZEM	7 084 639	2 685 319	56 859 105	327 524 262	0	394 153 325

Zarządzanie kapitałem

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	31.12.2025	31.12.2024
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	274 444 299	257 450 305
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22 064 984	7 732 777
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 492 028	9 715 504
Zadłużenie netto	279 017 255	255 467 578
Kapitał własny	250 822 681	234 869 289
Kapitał i zadłużenie netto	529 839 936	490 336 867
	52,66%	52,10%

4. Instrumenty finansowe

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych ujęta jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w bieżącej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej.

Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych, z wyjątkiem obligacji (włączając w to zobowiązania z tytułu leasingu, kredyty bankowe i pożyczki) oraz udzielonych pożyczek jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyt.

Instrumenty finansowe Spółki w postaci obligacji zakwalifikowano do Poziomu 1 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej.

W oparciu o powyższe założenia wartością godziwą instrumentów finansowych jednostki jest wartość bilansowa. Poniższe tabele przedstawiają wartości godziwe/bilansowe wszystkich instrumentów finansowych jednostki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

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

	Kategoria godnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Aktywa finansowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	AFWwZK	16 865 973,47	10 568 100,97	16 865 973,47	10 568 100,97
Pożyczki udzielone	AFWwZK	334 541 292,66	300 249 839,96	334 541 292,66	300 249 839,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	300 892,98	5 841 411,86	300 892,98	5 841 411,86
Inne aktywa finansowe	AFWwZK	17 191 135,41	3 874 092,01	17 191 135,41	3 874 092,01
Zobowiązania finansowe					
Obligacje	ZFWwZK	56 509 138,77	56 148 474,19	55 440 000,00	55 663 500,00
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	ZFWwZK	217 935 159,77	201 301 830,50	217 935 159,77	201 301 830,50
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	22 064 984,19	7 732 776,80	22 064 984,19	7 732 776,80

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

AFWwZK- Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK- Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

Stan na dzień 31-12-2025

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	22 556 867,69	-21 302 216,20	1 254 651,49
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)	-16 710,00	0,00	-16 710,00
Rozwiązanie / utworzenie odpisów aktualizujących	-435 804,59	0,00	-435 804,59
Ogółem	22 104 353,10	-21 302 216,20	802 136,90

Stan na dzień 31-12-2024

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

5. Noty do sprawozdania finansowego

5.1. Środki trwałe

Środki trwałe własne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki trwałe własne	1 973 195,26	2 104 082,18
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	10 016 642,52	11 972 218,13
Środki trwałe razem	11 989 837,78	14 076 300,31

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu środków trwałych własnych:**Za okres od 01-01-2025 do 31-12-2025 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	2 595 049,08	468 646,36	41 785,36	386 164,04	0,00	3 491 644,84
Zwiększenia	131 789,30	111 711,98	0,00	0,00	131 789,30	375 290,58
Zakup	0,00	111 711,98	0,00	0,00	131 789,30	243 501,28
Przyjęcie z inwestycji	131 789,30	0,00	0,00	0,00	0,00	131 789,30
Zmniejszenia	0,00	28 474,39	0,00	0,00	131 789,30	160 263,69
Sprzedaż	0,00	18 177,77	0,00	0,00	0,00	18 177,77
Likwidacja i inne	0,00	10 296,62	0,00	0,00	0,00	10 296,62
Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	131 789,30	131 789,30
Wartość brutto na koniec okresu	2 726 838,38	551 883,95	41 785,36	386 164,04	0,00	3 706 671,73
Umorzenie na początek okresu	767 823,15	346 063,62	41 785,36	231 890,53	0,00	1 387 562,66
Zwiększenia	284 981,29	76 542,87	0,00	5 804,04	0,00	367 328,20
Amortyzacja bieżąca	284 981,29	76 542,87	0,00	5 804,04	0,00	367 328,20
Zmniejszenia	0,00	21 414,39	0,00	0,00	0,00	21 414,39
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	21 414,39	0,00	0,00	0,00	21 414,39
Umorzenie na koniec okresu	1 052 804,44	401 192,10	41 785,36	237 694,57	0,00	1 733 476,47
Wartość netto na początek okresu	1 827 225,93	122 582,74	0,00	154 273,51	0,00	2 104 082,18
Wartość netto na koniec okresu	1 674 033,94	150 691,85	0,00	148 469,47	0,00	1 973 195,26

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres od 01-01-2025 do 31-12-2025 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	18 431 028,63	2 537 788,56	20 968 817,19
Zwiększenia	172 312,00	71 330,48	243 642,48
zawarcie umów	0,00	71 330,48	71 330,48
zmiana umów	172 312,00	0,00	172 312,00
Wartość brutto na koniec okresu	18 603 340,63	2 609 119,04	21 212 459,67
Umorzenie na początek okresu	7 376 249,02	1 620 350,04	8 996 599,06
Zwiększenia	1 779 357,41	419 860,68	2 199 218,09
Amortyzacja bieżąca	1 779 357,41	419 860,68	2 199 218,09
Umorzenia na koniec okresu	9 155 606,43	2 040 210,72	11 195 817,15
Wartość netto na początek okresu	11 054 779,61	917 438,52	11 972 218,13
Wartość netto na koniec okresu	9 447 734,20	568 908,32	10 016 642,52

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	361 291,88	328 033,71
- Inwestor zastępczy i Komercjalizacja	361 291,88	328 033,71
Koszty ogólnego zarządu	2 205 254,41	2 120 350,53
RAZEM	2 566 546,29	2 448 384,24

Leasing-dane uzupełniające:

Opis	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Amortyzacja	2 199 218,09	2 155 646,33
Koszty odsetkowe	893 378,99	964 164,79
Łączne wydatki z umów leasingu	2 855 545,56	2 744 952,91
Koszty leasingu krótkoterminowego	0,00	66 272,56
RAZEM	5 948 142,64	5 931 036,59

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Własne	1 973 195,26	2 104 082,18
Leasing	10 016 642,52	11 972 218,13
RAZEM	11 989 837,78	14 076 300,31

Na dzień 31.12.2025 roku i 31.12.2024 roku na środkach trwałych nie było ustanowione zabezpieczenie.

5.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	947 224,25	1 181 145,00
oprogramowanie komputerowe	5 578,69	5 827,02
inne wartości niematerialne w tym licencje	941 645,56	1 175 317,98
Wartości niematerialne	947 224,25	1 181 145,00

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych:

Za okres od 01-01-2025 do 31-12-2025 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Razem
Wartość brutto na początek okresu	9 500,00	1 781 344,58	1 790 844,58
Zwiększenia	2 300,00	0,00	2 300,00
Zakup	2 300,00	0,00	2 300,00
Wartość brutto na koniec okresu	11 800,00	1 781 344,58	1 793 144,58
Umorzenie na początek okresu	3 672,98	606 026,60	609 699,58
Zwiększenia	2 548,33	233 672,42	236 220,75
Amortyzacja bieżąca	2 548,33	233 672,42	236 220,75
Umorzenie na koniec okresu	6 221,31	839 699,02	845 920,33
Wartość netto na początek okresu	5 827,02	1 175 317,98	1 181 145,00
Wartość netto na koniec okresu	5 578,69	941 645,56	947 224,25

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

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	142 039,31	101 174,54
Koszty ogólnego zarządu	94 181,44	80 058,72
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	236 220,75	181 233,26

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

5.3. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	3 781 679,08	2 766 004,07
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	155 447,17
Inne należności niefinansowe	11 779 624,04	6 325 951,39
Inne należności finansowe	63 266,95	227 563,01
Zaliczki udzielone na dostawy:	738 000,00	0,00
na zakup towarów, materiałów i usług	738 000,00	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	16 362 570,07	9 474 965,64
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	805 598,81	854 879,84
Ubezpieczenia	121 750,43	92 239,54
Pozostałe	683 848,38	762 640,30
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	17 168 168,88	10 329 845,48
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	435 804,59	238 255,49
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	17 603 973,47	10 568 100,97

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) do 1 miesiąca	3 024 612,48	2 081 470,64
f) należności przeterminowane	757 066,60	684 533,43
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	3 781 679,08	2 766 004,07

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wyliczone, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyniosły 435 804,59 zł. Koszty i przychody

związane z utworzeniem i rozwiązywaniem oczekiwanych strat kredytowych ujmowane są od 2019 roku w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”. Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych przedstawia nota 6.5.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) do 1 miesiąca	475 052,46	493 586,85
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	178 012,05	99 660,36
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	102 680,45	91 286,22
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 321,64	0,00
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	757 066,60	684 533,43

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności krótkoterminowe	17 168 168,88	10 329 845,48
od jednostek powiązanych	14 761 835,21	8 467 094,55
od pozostałych jednostek	2 406 333,67	1 862 750,93
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	435 804,59	238 255,49
Należności krótkoterminowe brutto	17 603 973,47	10 568 100,97

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności w PLN	17 168 168,88	10 329 845,48
RAZEM	17 168 168,88	10 329 845,48

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

- na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku od 3 kontrahentów należność przekroczyła 10% należności z tytułu dostaw i usług ogółem, tj.:

Kontrahent	% stanu należności na 31.12.2025
UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	32%
Nowa Idea Sp. z o.o.	13%
UNIBEP Spółka Akcyjna	10%

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

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

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

5.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

Opis	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Stan na początek okresu	424 822,49	272 625,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	238 255,49	102 360,00
Pożyczki udzielone	186 567,00	170 265,00
a) zwiększenia	331 542,96	254 557,49
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	314 832,96	238 255,49
Pożyczki udzielone	16 710,00	16 302,00
b) zmniejszenia	117 283,86	102 360,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	117 283,86	102 360,00
Stan na koniec okresu	639 081,59	424 822,49
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	435 804,59	238 255,49
Pożyczki udzielone	203 277,00	186 567,00

5.6. Zapasy

Zapasy dotyczą nakładów poniesionych na projekty będące w akwizycji.

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Półprodukty i produkty w toku	2 699 720,50	3 910 092,29
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	2 699 720,50	3 910 092,29
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	2 699 720,50	3 910 092,29

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w nocie 6.5.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie były ustanowione żadne zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2025 i 2024 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/ wykorzystania zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31- grudnia 2026 roku.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2025 roku w kosztach własnych sprzedaży towarów ujęto kwotę 0,00 zł.

Na dzień 31.12.2025

	Nakłady na projekty będące w akwizycji	Razem
Wartość zapasów brutto	2 699 720,50	2 699 720,50
Wartość zapasów netto	2 699 720,50	2 699 720,50

Na dzień 31.12.2024

	Nakłady na projekty będące w akwizycji	Razem
Wartość zapasów brutto	3 910 092,29	3 910 092,29
Wartość zapasów netto	3 910 092,29	3 910 092,29

5.7. Inne aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Kaucja zatrzymana przez bank	3 782 755,20	0,00
RAZEM	3 782 755,20	0,00

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Środki pieniężne dotyczące umowy przechowania	13 405 500,21	0,00
Kaucja zatrzymana przez bank	0,00	3 874 092,01
Środki pieniężne o przeznaczeniu celowym – fundacja	2 860,00	0,00
RAZEM	13 408 360,21	3 874 092,01

5.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki pieniężne w PLN	300 892,98	5 841 411,86
RAZEM	300 892,98	5 841 411,86
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	300 892,98	5 841 411,86

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

oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosi 300 892,98 zł.

Saldo środków pieniężnych na rachunkach VAT Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 37 569,74 zł.

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

5.9. Pożyczki udzielone

	2025	2024
Udzielone pożyczki długoterminowe		
podmioty powiązane	74 602 110,24	273 766 201,16
Łączna kwota udzielonych długoterminowych pożyczek	74 602 110,24	273 766 201,16
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		
podmioty powiązane	231 122 216,07	00,00
podmioty niepowiązane	29 020 243,35	26 670 205,80
Łączna kwota udzielonych krótkoterminowych pożyczek	260 142 459,42	26 670 205,80
Odpis aktualizujący		
podmioty niepowiązane	203 277,00	186 567,00
Udzielone pożyczki razem	334 541 292,66	300 249 839,96

Zmiana stanu w pożyczkach udzielonych

Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	300 249 839,96
Nowe pożyczki udzielone (gotówka)	69 826 300,00
Nowe pożyczki udzielone (bezgotówkowe)	2 108 776,26
Spląty kapitału pożyczek (gotówka)	-57 945 000,00
Odsetki otrzymane (gotówka)	0,00
Spląty odsetek i prowizji (bezgotówkowe)	-2 108 776,26
Naliczone odsetki (bezgotówkowe)	23 215 605,81
Wycena (+/-) pożyczek (bezgotówkowe)	-788 743,11
Odpis aktualizujący (bezgotówkowe)	-16 710,00
Stan na dzień 31 grudnia 2025	334 541 292,66

Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	249 799 322,11
Nowe pożyczki udzielone (gotówka)	76 735 000,00
Nowe pożyczki udzielone (bezgotówkowe)	2 033 862,51
Spląty kapitału pożyczek (gotówka)	-48 112 000,00
Odsetki otrzymane (gotówka)	-294 629,56
Spląty odsetek i prowizji (bezgotówkowe)	-2 033 862,51
Naliczone odsetki (bezgotówkowe)	27 934 723,22
Wycena (+/-) pożyczek (bezgotówkowe)	-5 796 273,81
Odpis aktualizujący (bezgotówkowe)	-16 302,00
Stan na dzień 31 grudnia 2024	300 249 839,96

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Stan na dzień 31-12-2025

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Warunki oprocentowania	Wartość bilansowa na koniec okresu
Jednostki niepowiązane					28 816 966,35
JB Investment	2021-06-10	3 000 000,00	*	WIBOR 6M + marża 4,00%	4 220 765,86
JB Investment	2021-10-27	17 000 000,00	*	WIBOR 6M + marża 4,00%	24 596 200,49
Jednostki powiązane					305 724 326,31
UNIGO SP Z O.O.	2019-12-13	2 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 2,5009%	1 938 519,65
"LYKKE SZCZĘŚLIWICKA SP. Z O.O." S.K.A.	2021-06-01	52 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	33 603 308,03
UNI 4 SP. Z O.O.	2021-06-01	70 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	74 159 023,37
UNI 3 SP. Z O.O.	2021-06-25	70 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	80 252 271,02
UNI 10 SP. Z O.O.	2021-09-22	72 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	27 306 034,78
UNI 11 SP. Z O.O.	2021-09-22	9 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 2,9399%	1 566 549,45
UNI 2 SP. Z O.O.	2021-11-04	40 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	38 656 537,85
Marywilska 73 SP. Z O.O. (dawniej UNI 9 Sp. z o.o.)	2021-12-22	55 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	34 477 657,67
UNI 13 SP. Z O.O.	2021-12-22	5 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	586 927,09
UNI 12 SP. Z O.O.	2021-09-22	6 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 2,9399%	485 040,63
MONDAY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	2021-06-01	9 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 2,5009%	9 481 601,69
HEVELIA SZCZĘŚLIWICKA SP Z O.O. SKA	2023-12-22	3 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	1 742 940,36
UNI 16 SP. Z O.O.	2024-01-31	2 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	188 880,16
UNI 15 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	165 834,31
UNI 17 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	155 807,20
UNI 18 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	155 807,20
UNI 19 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	155 807,20
UNI 20 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	155 807,20
UNI 21 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	155 807,20
UNI 22 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	155 807,20
UNI 23 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	155 807,20
MP SP. Z O.O.	2025-12-19	500 000,00	2028-12-31	WIBOR 12M + marża 3,70%	22 549,85
RAZEM					334 541 292,66

* Datą spłaty pożyczek jest data podziału zysku z przedsięwzięcia inwestycyjnego Fama, będącego źródłem spłaty wierzytelności

Stan na dzień 31-12-2024

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Warunki oprocentowania	Wartość bilansowa na koniec okresu
Jednostki niepowiązane					26 483 638,80
JB Investment	2021-06-10	3 000 000,00	*	WIBOR 6M + marża 4,00%	3 943 066,36
JB Investment	2021-10-27	17 000 000,00	*	WIBOR 6M + marża 4,00%	22 540 572,44
Jednostki powiązane					273 766 201,16
UNIGO SP Z O.O.	2019-12-13	2 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 2,5009%	1 854 783,36
"LYKKE SZCZĘŚLIWICKA SP. Z O.O." S.K.A.	2021-06-01	52 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	41 673 864,60
UNI 4 SP. Z O.O.	2021-06-01	65 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	60 958 090,78
UNI 3 SP. Z O.O.	2021-06-25	70 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	68 181 938,37
UNI 10 SP. Z O.O.	2021-09-22	72 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	25 692 966,59
UNI 11 SP. Z O.O.	2021-09-22	9 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 2,9399%	1 422 252,87

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

UNI 2 SP. Z O.O.	2021-11-04	40 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	33 217 516,48
UNI 9 SP. Z O.O.	2021-12-22	30 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	30 526 380,62
UNI 13 SP. Z O.O.	2021-12-22	5 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,0899%	488 138,59
UNI 12 SP. Z O.O.	2021-09-22	6 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 2,9399%	397 758,41
MONDAY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	2021-06-01	9 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 2,5009%	6 764 256,56
HEVELIA SZCZĘŚLIWICKA SP Z O.O. SKA	2023-12-22	3 000 000,00	2026-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	1 723 136,30
UNI 16 SP. Z O.O.	2024-01-31	2 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	124 737,87
UNI 15 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	92 547,47
UNI 17 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	92 547,47
UNI 18 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	92 547,47
UNI 19 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	92 547,47
UNI 20 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	92 547,47
UNI 21 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	92 547,47
UNI 22 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	92 547,47
UNI 23 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	WIBOR 12M + marża 3,5429%	92 547,47
RAZEM					300 249 839,96

* Datą spłaty pożyczek jest data podziału zysku z przedsięwzięcia inwestycyjnego Fama, będącego źródłem spłaty wierzytelności

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych; na 31 grudnia 2025 r. w wysokości 203 277,00 zł i na 31 grudnia 2024 r. w wysokości 186 567,00 zł.

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

5.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosił 6 675 000 zł i był podzielony na 66 750 000 akcji zwykłych na okaziciela:

-31 750 000 serii A

-35 000 000 serii B

o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

W roku 2025 nie było zmian w kapitale podstawowym.

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

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

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

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPEMNT S.A. z dnia 14 kwietnia 2025 r. wypracowany zysk netto za 2024 rok w wysokości 22 296 905,62 zł. Został w całości przeznaczony na kapitał zapasowy.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Pozostałe kapitały rezerwowe	37 406 730,65	37 406 730,65
Kapitał z aktualizacji wyceny	8 863 110,00	8 863 110,00
Inne kapitały rezerwowe	28 543 620,65	28 543 620,65

Zyski zatrzymane

Zyski straty zatrzymane	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kapitał zapasowy	137 085 575,11	114 158 669,49
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	2 150 466,00	2 150 466,00
Zysk (strata) bieżący netto	15 953 391,63	22 926 905,62
Zyski (straty) zatrzymane	155 189 432,74	139 236 041,11

5.11. 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.

5.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	130 247 959,02	216 989 244,86
Zobowiązania z tytułu pożyczek	55 741 674,71	160 840 770,67
Zobowiązania z tytułu kredytów	17 997 145,54	0,00
Zobowiązania z tytułu obligacji	56 509 138,77	56 148 474,19
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	131 592 881,40	26 108 580,98
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	10 899 515,73	9 709 550,73
Zobowiązania z tytułu kredytów	14 999 399,53	16 399 030,25
Zobowiązania z tytułu pożyczek	105 693 966,14	0,00
RAZEM	261 840 840,42	243 097 825,84

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu zobowiązań finansowych

	Kredyty	Pożyczki	Zobowiązania z tyt. Leasingu	Obligacje	Inne zob. finansowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	26 108 580,98	160 840 770,67	14 352 478,85	56 148 474,19	0,00	257 450 304,69
Zaciągnięcia (gotówka)	31 189 965,00	77 571 337,51		55 000 000,00		163 761 302,51
Nowe umowy Najmu/leasingu			71 330,49			71 330,49
Spłaty (gotówka)	-13 400 000,00	-84 955 500,00	-2 855 545,56	-54 900 000,00		-156 111 045,56
Spłaty (bezgotówkowe)						0,00
Spłaty odsetek i prowizji (gotówka)	-2 062 566,21	-4 554 393,58	-68 055,32	-5 550 500,16	-1 610 432,21	-13 845 947,48
Spłaty odsetek i prowizji (bezgotówkowe)						0,00
Naliczone odsetki, prowizje (bezgotówkowe)	2 062 566,21	12 307 332,08	930 937,67	5 550 500,16	1 610 432,21	22 461 768,33
Pozostałe zmiany (przeliczenie MSSF 16) (bezgotówkowe)			172 312,00			172 312,00
Wycena (+/-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (bezgotówkowe)	-2 485,18	226 094,17		260 664,58		484 273,57
Stan na dzień 31 grudnia 2025	43 896 060,80	161 435 640,85	12 603 458,13	56 509 138,77	0,00	274 444 298,55

	Kredyty	Pożyczki	Zobowiązania z tyt. Leasingu	Obligacje	Inne zob. finansowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	30 987 592,39	152 322 692,12	14 482 323,46	56 177 590,70	0,00	253 970 198,67
Zaciągnięcia (gotówka)	3 045 974,65	114 273 160,67				117 319 135,32
Nowe umowy Najmu/leasingu			1 051 080,63			1 051 080,63
Spłaty (gotówka)	-7 800 000,00	-114 260 000,00	-2 744 952,91			-124 804 952,91
Spłaty (bezgotówkowe)						0,00
Spłaty odsetek i prowizji (gotówka)	-2 401 533,97	-5 235 412,88	-90 243,37	-5 970 974,00	-918 184,79	-14 616 349,01
Spłaty odsetek i prowizji (bezgotówkowe)						0,00
Naliczone odsetki, prowizje	2 401 533,97	15 935 722,52	1 106 168,04	5 970 974,00	918 184,79	26 332 583,32
Pozostałe zmiany (przeliczenie MSSF 16) (bezgotówkowe)			548 103,00			548 103,00
Wycena (+/-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (bezgotówkowe)	-124 986,06	-2 195 391,76		-29 116,51		-2 349 494,33
Stan na dzień 31 grudnia 2024	26 108 580,98	160 840 770,67	14 352 478,85	56 148 474,19	0,00	257 450 304,69

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2025

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	30 000000,00	12 999 793,33	WIBOR 3M + marża 2,10%	2027-09-30	'1) Hipoteka umowna łączna do wysokości 150% kwoty Kredytu, tj. 45 000 000,00 PLN (słownie: czterdzieści pięć milionów złotych, 00/100), na nieruchomościach opisanych w KW nr WA3M/00536727/6, RA1R/00162158/9 i RA1R/00160729/9 na drugim miejscu wraz z rozszczeniem do przeniesienia na pierwsze miejsce. Docelowo hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu. 2) Zastaw finansowy na wierzytelności do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy w BOŚ S.A. z wyjątkiem rachunku zwrotu VAT wraz z klauzulą kompensacyjną. 3) 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. 4) Cesja wierzytelności z umów: 1. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 marca 2023 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 2. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 3 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 3. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 31 marca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 4. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu	kredyt nieodnawialny

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 2 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 5. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022 roku zawarta pomiędzy UNI 2 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 6. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 września 2021 roku 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., 7. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 8. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 lutego 2024 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 9 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 9. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 września 2021 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 4 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A. 5) Wекsel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 6) Kaucja środków pieniężnych w wysokości 4 000 000,00 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowanych na rachunku prowadzonym przez BOŚ S.A. (kaucja środków wspólna dla transakcji Strona 8 z 15 KLAUZULA POUFNOŚCI: BOŚ POUFNE - Zewnętrzne kredytu obrotowego udzielonego Umową Kredytu Nieodnawialnego Nr S/78/05/2023/1056/K/KON z dnia	
--	--	--	--	--	---	--

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					13.09.2023 roku. 7) Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego. 8) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika rzeczowego NOWA IDEA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, Regon 142567076, KRS 0000908454, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego. 9) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika rzeczowego UNI 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Warszawie, Regon 389476801, KRS 0000910953 z siedzibą w Warszawie, Regon 142567076, KRS 0000908454, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego.	
--	--	--	--	--	--	--

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	5 000 000,00	4 997 352,21	WIBOR 1M + marża 4,00%	2027-08-20	'1. Przelew wierzytelności z umowy pożyczki nr 15-2021 z dn. 04.11.2021r. z późn. zm. zawartej w Warszawie pomiędzy Unidevelopment S.A. a Uni 2 Sp. z o.o. w kwocie 40 mln złotych, do wysokości zadłużenia kredytu, nie więcej niż do kwoty 10 mln złotych; 2. 3 szt. weksli in blanco wystawionych przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową 3. Stosowne oświadczenie o dobrowolnym 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 PL z możliwością wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi w terminie 24 miesięcy od daty wymagalności kredytu, tj. do dnia 20.08.2030r. 4. pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy nr 28 8923 0008 0026 9717 2000 0002 prowadzonym przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej oraz wszelkich innych rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez Bank w trakcie obowiązywania Umowy.	kredyt rewolwin gowy
RAZEM:		17 997 145,54				

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2024

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2025

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska S.A.	17 000 000,00	7 671 087,91	WIBOR 1M + marża 1,40%	2026-10-14	'1. hipoteka umowna do kwoty 25.500.000,00zł ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Nowa IDEA Sp. z o.o. (wpis na 1. miejscu): a) 231/192 i 231/193 obecnie wpisane w KW RA1R/00184577/2; b)	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					231/194 i 231/195 obecnie wpisane w KW RA1R/00184578/9 c) 231/196 obecnie wpisanej w KW RA1R/00184633/3; d) działki nr 307, nr 308, nr 309, nr 310, nr 311, nr 312, nr 313, nr 314, nr 315, nr 316, nr 317. 2. oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego 3. oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Nowa Idea Sp. z o.o. w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.	
mBANK S.A.	5 000 000,00	3 228 427,82	WIBOR ON + marża 2,15%	2026-11-17	Weksel in blanco	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Ochrony Środowiska S.A.	30 000 000,00	14 999 399,53	WIBOR 3M + marża 2,10%	2026-12-31	'1) Hipoteka umowna łączna do wysokości 150% kwoty Kredytu, tj. 45 000 000,00 PLN (słownie: czterdzieści pięć milionów złotych, 00/100), na nieruchomościach opisanych w KW nr WA3M/00536727/6, RA1R/00162158/9 i RA1R/00160729/9 na drugim miejscu wraz z roszczeniem do przeniesienia na pierwsze miejsce. Docelowo hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu. 2) Zastaw finansowy na wierzytelności do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy w BOŚ S.A. z wyjątkiem rachunku zwrotu VAT wraz z klauzulą kompensacyjną. 3) 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. 4) Cesja wierzytelności z umów: 1. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 marca 2023 roku wraz z późniejszymi zmianami	kredyt nieodnawialny

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 2. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 3 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 3. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 31 marca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 4. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 2 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 5. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022 roku zawarta pomiędzy UNI 2 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 6. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 września 2021 roku 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., 7. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 8. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 lutego 2024 roku wraz z późniejszymi zmianami	
--	--	--	--	--	---	--

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					zawarta pomiędzy UNI 9 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 9. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 września 2021 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 4 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A. 5) Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 6) Kaucja środków pieniężnych w wysokości 4 000 000,00 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowanych na rachunku prowadzonym przez BOŚ S.A. (kaucja środków wspólna dla transakcji Strona 8 z 15 KLAUZULA POUFNOŚCI: BOŚ POUFNE - Zewnętrzne kredytu obrotowego udzielonego Umową Kredytu Nieodnawialnego Nr S/78/05/2023/1056/K/KON z dnia 13.09.2023 roku. 7) Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego. 8) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika rzeczowego NOWA IDEA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, Regon 142567076, KRS 0000908454, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego. 9) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika rzeczowego UNI 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Warszawie, Regon 389476801, KRS 0000910953 z siedzibą w Warszawie, Regon 142567076, KRS 0000908454, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego.	
RAZEM:		25 898 915,26				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2024

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska S.A.	17 000 000,00	7 671 087,91	WIBOR 1M + marża 1,40%	2026-10-14	1. hipoteka umowna do kwoty 25.500.000,00zł ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Nowa IDEA Sp. z o.o. (wpis na 1. miejscu): a) 231/192 i 231/193 obecnie wpisane w KW RA1R/00184577/2; b) 231/194 i 231/195 obecnie wpisane w KW RA1R/00184578/9 c) 231/196 obecnie wpisanej w KW RA1R/00184633/3; d) działki nr 307, nr 308, nr 309, nr 310, nr 311, nr 312, nr 313, nr 314, nr 315, nr 316, nr 317. 2. oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę w trybie art. 777 §1 Kodeksu postępowania cywilnego 3. oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Nowa Idea Sp. z o.o. w trybie art. 777 § 1 Koeksu postępowania cywilnego.	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBANK S.A.	5 000 000,00	3 228 427,82	WIBOR ON + marża 2,15%	2026-11-17	Weksel in blanco	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Ochrony Środowiska S.A.	30 000 000,00	14 999 399,53	WIBOR 3M + marża 2,10%	2026-12-31	1) Hipoteka umowna łączna do wysokości 150% kwoty Kredytu, tj. 45 000 000,00 PLN (słownie: czterdzieści pięć milionów złotych, 00/100), na nieruchomościach opisanych w KW nr WA3M/00536727/6, RA1R/00162158/9 i RA1R/00160729/9 na drugim miejscu wraz z roszczeniem do przeniesienia na pierwsze miejsce. Docelowo hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu. 2) Zastaw finansowy na wierzytelności do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy w BOŚ S.A. z wyjątkiem rachunku zwrotu VAT wraz z klauzulą kompensacyjną. 3) Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym oraz innymi rachunkami Kredytobiorcy	kredyt nieodnawialny

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					prowadzonymi w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunków otwartych przez Bank dedykowanych do obsługi podatku VAT. 4) Cesja wierzytelności z umów: 1. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 marca 2023 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 2. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 3 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 3. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 31 marca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 4. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 2 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 5. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022 roku zawarta pomiędzy UNI 2 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 6. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 września 2021 roku 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., 7. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 8. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 lutego 2024 roku wraz z	
--	--	--	--	--	--	--

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

					późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 9 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A., 9. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 września 2021 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 4 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A. 5) Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. 6) Kaucja środków pieniężnych w wysokości 4 000 000,00 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowanych na rachunku prowadzonym przez BOŚ S.A. (kaucja środków wspólna dla transakcji Strona 8 z 15 KLAUZULA POUFNOŚCI: BOŚ POUFNE - Zewnętrzne kredytu obrotowego udzielonego Umową Kredytu Nieodnawialnego Nr S/78/05/2023/1056/K/KON z dnia 13.09.2023 roku. 7) Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego. 8) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika rzeczowego NOWA IDEA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Warszawie, Regon 142567076, KRS 0000908454, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego. 9) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika rzeczowego UNI 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Warszawie, Regon 389476801, KRS 0000910953 z siedzibą w Warszawie, Regon 142567076, KRS 0000908454, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego.	
RAZEM:		25 898 915,26				

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2025

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
Monday Development Sp. z o.o.	20 000 000,00	15 726 188,74	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2027-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Uni 1 Sp. z o.o.	15 000 000,00	964 701,25	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2027-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Coopera Idea Sp. z o.o.	2 034 208,12	2 263 801,90	WIBOR 12M + marża 3,0935%	2028-05-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Sokratesa Sp. z o.o.	1 057 684,46	1 176 766,31	WIBOR 12M + marża 3,4205%	2029-06-30	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Coopera Idea Sp. z o.o.	30 000 000,00	4 769 941,12	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2027-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	50 000 000,00	30 840 275,39	WIBOR 6M + marża 4,00%	2025-02-25	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
RAZEM:		55 741 674,71				

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2024

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
Monday Development Sp. z o.o.	20 000 000,00	15 726 188,74	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2027-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Uni 1 Sp. z o.o.	15 000 000,00	964 701,25	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2027-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Coopera Idea Sp. z o.o.	2 034 208,12	2 263 801,90	WIBOR 12M + marża 3,0935%	2028-05-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Sokratesa Sp. z o.o.	1 057 684,46	1 176 766,31	WIBOR 12M + marża 3,4205%	2029-06-30	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Coopera Idea Sp. z o.o.	30 000 000,00	4 769 941,12	WIBOR 12M + marża 2,5009%	2027-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	50 000 000,00	30 840 275,39	WIBOR 6M + marża 4,00%	2025-02-25	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
RAZEM:		55 741 674,71				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2025

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	60 000 000,00	60 776 307,52	WIBOR 12M+marża 2,5009%	2026-12-31	weksel in blanco	pożyczka krótkoterminowa
Nowa Idea Sp. z o.o.	40 000 000,00	38 952 322,90	WIBOR 12M+marża 2,5009%	2026-12-31	weksel in blanco	pożyczka krótkoterminowa
Sokratesa Sp. z o.o.	20 000 000,00	587 838,31	WIBOR 12M+marża 2,5009%	2026-12-31	weksel in blanco	pożyczka krótkoterminowa
UNI 8 Sp. z o.o.	614 500,00	662 654,85	WIBOR 12M+marża 1%	2026-12-31	weksel in blanco	pożyczka krótkoterminowa
Bukowska 18 Sp. z o.o.	20 000 000,00	4 028 686,89	WIBOR 12M+marża 1%	2026-12-31	weksel in blanco	pożyczka krótkoterminowa
IDEA Sp. z o.o.	1 000 000,00	686 155,61	WIBOR 12M+marża 1%	2025-12-31	weksel in blanco	pożyczka krótkoterminowa
RAZEM:		105 693 966,08				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2024

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2025 r

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

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

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

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

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

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii D	55 000 000,00	56 509 138,77	WIBOR 6M + marża 4,80%	2025-03-13	2028-09-13
		56 509 138,77			

W Warunkach Emisji Obligacji serii D występuje tylko i wyłącznie wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego. Dotyczy możliwości podwyższenia marży (w przypadku, gdy będzie wyższy niż 0,8) oraz możliwości wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariuszy, gdy przekroczy 1,00. Na koniec 2025 roku wartość tego covenantu wynosiła 0,186.

Na dzień 31.12.2025 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Finansowego nie doszło do naruszenia kowenantów finansowych oraz Spółka/Grupa nie identyfikuje okoliczności mogących wskazywać na potencjalne trudności w spełnieniu kowenantów w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

Terminy płatności odsetek:

Seria D:

13 marca 2026; 13 września 2026; 13 marca 2027; 13 września 2027; 13 marca 2027; 13 września 2028

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

Na dzień 31.12.2025 r.

	Wartość bilansowa	Niedzyskontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	131 592 881,40	116 377 015,73
b) powyżej 1 roku do 3 lat	130 247 959,02	125 905 498,18
RAZEM	261 840 840,42	242 282 513,91

Na dzień 31.12.2024 r.

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

5.13. Leasing

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

Zobowiązania z tytułu leasingu

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) poniżej roku	2 869 301,79	2 975 656,95
b) od roku do 5 lat	9 734 156,33	10 107 003,07
c) powyżej 5 lat	0,00	1 269 818,83
RAZEM	12 603 458,12	14 352 478,85

5.14. Rezerwy

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Odprawy emerytalne	250 646,00	274 245,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	250 646,00	274 245,00
Odprawy rentowe	17 751,00	21 617,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	0,00	21 617,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	268 397,00	295 862,00
- część długoterminowa	246 216,00	276 592,00
- część krótkoterminowa	22 181,00	19 270,00

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	295 862,00	187 017,00
koszty odsetek	17 084,00	9 487,00
koszty bieżącego zatrudnienia	45 845,00	34 632,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-90 394,00	64 726,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-65 867,00	49 357,00
- zmian założeń demograficznych	-37 636,00	4 443,00
- zmian założeń finansowych	13 109,00	10 926,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	268 397,00	295 862,00

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
wartość zatrudnienia	45 845,00	34 632,00
koszty odsetek	17 084,00	9 487,00
inne korekty	-90 394,00	64 726,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	-27 465,00	108 845,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	-2 967,00	30 969,00
- kosztów ogólnego zarządu	-24 498,00	77 876,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry:

- stopa dyskonta w 2025 i dalej w każdym roku 5,06%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2026 roku i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie:
 - 2026 r. – 4,0%
 - 2027 r. – 5,0%
 - 2028 r. – 5,0%
 - 2029 r. – 5,0%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31 grudnia 2026 roku przedstawia się następująco:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	razem
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2025	250 646,00	17 751,00	268 397,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2026	274 028,00	18 532,00	292 560,00
w tym:			
część krótkoterminowa	0,00	3 084	3 084,00
część długoterminowa	274 028,00	15 448,00	289 476,00

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

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31.12.2025 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyjściowe kwoty rezerw	250 646,00	17 751,00	689 321,00	957 718,00
Współczynnik rotacji -1,0%	259 145,00	18 326,00	689 321,00	966 792,00
Współczynnik rotacji +1,0%	242 755,00	17 218,00	689 321,00	949 294,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	252 135,00	14 836,00	689 321,00	956 292,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	249 163,00	20 663,00	689 321,00	959 147,00
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	238 966,00	17 470,00	689 321,00	945 757,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	264 141,00	18 081,00	689 321,00	971 543,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	237 454,00	17 148,00	689 321,00	943 923,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	266 620,00	18 447,00	689 321,00	974 388,00

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

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

Ostatnia wycena niezależnego aktuarusza została sporządzona na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Pozostałe rezerwy

Opis	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	4 527 623,51	4 746 531,78
Świadczenia pracownicze	4 467 143,51	4 470 348,29
Koszty pozostałe	60 480,00	276 183,49
a) Zwiększenia	3 515 457,52	4 476 535,85
Świadczenia pracownicze	3 295 457,52	4 405 435,85
Koszty pozostałe	220 000,00	71 100,00
b) Wykorzystanie	4 480 047,60	4 695 444,12
Świadczenia pracownicze	4 419 567,60	4 408 640,63
Koszty pozostałe	60 480,00	286 803,49
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	3 563 033,43	4 527 623,51
Świadczenia pracownicze	3 343 033,43	4 467 143,51
Koszty pozostałe	220 000,00	60 480,00

5.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Z tytułu dostaw i usług	691 675,53	1 116 352,59
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	3 467 143,90	3 877 653,67
Z tytułu wynagrodzeń	14 399,67	15 605,54
Pozostałe zobowiązania	17 891 765,09	2 723 165,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	22 064 984,19	7 732 776,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	22 064 984,19	7 732 776,80

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) do 1 miesiąca	391 306,26	825 909,88
f) zobowiązania przeterminowane	300 369,27	290 442,71
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	691 675,53	1 116 352,59

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) do 1 miesiąca	274 636,91	141 977,78
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	22 290,47	148 464,93
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 992,78	0,00
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 166,21	0,00
e) powyżej 1 roku	282,90	0,00
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	300 369,27	290 442,71

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania w PLN	22 064 984,19	7 732 776,80
RAZEM	22 064 984,19	7 732 776,80

Zobowiązania w walutach obcych nie występują.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku nie występują.

5.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

Aktywo za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na świadczenia pracownicze	904 970,00	-218 799,00	686 171,00
Nieopłacone odsetki	2 033 059,00	1 473 058,00	3 506 117,00
Dyskonto należności	23 923,00	17 350,00	41 273,00
Odpis na pozostałe aktywa	35 449,00	266 477,00	301 926,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	117 954,00	92 011,00	209 965,00
Strata podatkowa	0,00	2 664 091,00	2 664 091,00
Pozostałe tytuły	11 491,00	30 309,00	41 800,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	2 743 119,00	-341 138,00	2 401 981,00
Ogółem	6 059 148,00	3 983 359,00	10 042 507,00

Aktywo za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

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

Rezerwa za okres 01.01.2025– 31.12.2025 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasing)	2 274 721,00	-371 559,00	1 903 162,00
Odsetki nieotrzymane	4 866 528,00	4 010 304,00	8 876 832,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	-239 023,00	-149 858,00	-388 881,00
Ogółem	6 902 226,00	3 488 887,00	10 391 113,00

Rezerwa za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

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

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 roku po stronie pasywów wynosi 348 606,00 zł., a na dzień 31 grudnia 2024 roku po stronie pasywów wynosi 843 078,00 zł.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

Podatek dochodowy	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Bieżący podatek dochodowy	7 818,00	0,00
Dotyczący roku obrotowego	7 818,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy	-494 472,00	2 222 316,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-494 472,00	2 222 316,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	-486 654,00	2 222 316,00

Uzgodnienie	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 466 737,63	25 149 221,62
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	2 938 680,00	4 778 352,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym - dywidendy	-5 538 275,00	-6 791 562,00
Inne - w tym korekta aktywa na straty podatkowe PGK	2 112 940,85	4 569 246,00
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	-486 654,00	2 222 316,00
Efektywna stawka podatkowa	-3,15%	8,84%

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

- Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213483781,
- UNI 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213848047,
- UNI 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242922237,
- UNI 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242915202,
- UNI 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242914605,
- Asset Idea Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 95213833666,
- Coopera Idea Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213832767,
- Nowa Idea Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213578406,
- Sokratesa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 9721266394,
- UNI 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242922444,
- UNI 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242920451,
- UNI 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242920037,
- UNI 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242920505,
- UNI 13 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242922450,
- UNI 23 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989750,
- UNI 15 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989135,
- UNI 16 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989520,
- UNI 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989508,
- UNI 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989721,
- UNI 19 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989402,
- UNI 20 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989715,
- UNI 21 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989632,
- UNI 22 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242989477,
- Szczęśliwicka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213667529.

Spółką dominującą w PGK jest Unidevelopment S.A.

5.17. Kaucje z tytułu umów z klientami

STAN DYSKONTA	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	217 224,80	125 907,99

*Kwota kaucji prezentowana jest w pozycji Inne długoterminowe aktywa finansowe

5.18. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

5.19. Przychody z umów z klientami

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	17 132 777,85	19 324 263,64
Sprzedaż Inwestorstwo zastępcze i Komerccjalizacja	11 490 169,01	12 615 720,98
Sprzedaż usług pozostałych	5 642 608,84	6 708 542,66
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	17 132 777,85	19 324 263,64
Terminy ujmowania przychodów:		
Over time	17 132 777,85	19 324 263,64

Przychody z tabeli powyżej są przychodami rozpoznawanymi w czasie (over time).

5.20. Koszty według rodzajów

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Amortyzacja	2 802 767,04	2 629 617,50
Zużycie materiałów i energii	542 359,38	525 042,61
Usługi obce w tym:	6 165 246,25	6 122 741,79
-usługi audytorskie, doradcze i prawne	1 420 225,63	1 654 801,71
-usługi najmu , dzierżaw i leasingów	326 261,51	479 629,12
-usługi pozostałe	3 662 105,38	2 407 556,48
Podatki i opłaty	331 870,32	378 630,55
Wynagrodzenia	16 194 674,94	15 451 523,71
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 791 713,21	2 631 410,15
Pozostałe koszty rodzajowe	1 990 097,57	3 294 505,78
Razem koszty wg rodzaju	30 818 728,71	31 033 472,09
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-4 191 235,07	-2 424 201,04
Koszty sprzedaży	-536 777,83	-384 103,22
Koszty ogólnego zarządu	-8 146 544,86	-9 127 936,51
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	17 944 170,95	19 097 231,32

5.21. Pozostałe przychody, koszty operacyjne, oczekiwane straty kredytowe

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 170,91	8 326,73
Kary i odszkodowania	29 477,94	5 384,86
Inne	74 506,39	74 912,01
Pozostałe przychody operacyjne	107 155,24	88 623,60

5.22. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Odsetki:	22 465 550,88	23 370 118,30
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	22 465 550,88	23 370 118,30
odsetki od udzielonych pożyczek	23 215 605,81	27 934 723,22
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-788 743,11	-5 796 273,81
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	-91 316,81	122 273,55
odsetki bankowe	130 004,99	174 594,64
Odsetki od kontrahentów	0,00	934 800,70
Inne przychody finansowe razem	29 762 832,35	37 567 011,43
Przychody finansowe	52 228 383,23	60 937 129,73

Inne przychody finansowe	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Pozostałe, w tym:	29 762 832,35	37 567 011,43
prowinizje z tytułu operacji finansowych	567 863,13	426 990,47
dywidendy	29 148 818,09	37 140 020,96
pozostałe	46 151,13	0,00
Inne przychody finansowe razem	29 762 832,35	37 567 011,43

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Z tytułu odsetek, w tym:	21 339 774,88	23 172 469,63
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	19 920 398,45	24 308 230,49
odsetki od leasingu	930 937,67	1 106 168,04
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	484 273,57	-2 349 494,33
odsetki od zobowiązań	1 368,73	0,00
pozostałe	2 796,46	107 565,43
Inne koszty finansowe razem	1 856 841,05	1 427 483,43
Koszty finansowe	23 196 615,93	24 599 953,06

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Inne koszty finansowe	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Ujemne różnice kursowe	8 346,28	13 947,85
Pozostałe, w tym:	1 848 494,77	1 413 535,58
z tytułu prowizji	469 763,81	758 447,02
gwarancje bankowe	151 040,03	94 219,52
strata ze zbycia finansowych aktywów trwałych	5 000,00	0,00
pozostałe	1 222 690,93	560 869,04
Inne koszty finansowe razem	1 856 841,05	1 427 483,43

Oczekiwane straty kredytowe	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	197 549,10	238 255,49
Pożyczki udzielone	16 710,00	16 302,00
Oczekiwane straty kredytowe	214 259,10	254 557,49

5.23. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za rok 2025 rok:

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2025	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2025-31.12.2025	66 750 000
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	
Ilość akcji ogółem	66 750 000
Zysk netto	15 466 737,63
Zysk na akcję	0,24
Średnia ważona ilość akcji ogółem	66 750 000

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

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

5.24. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKŁADY INWESTYCYJNE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki trwałe:	243 501,28	754 884,20
urządzenia techniczne i maszyny	111 711,98	58 067,92
inne środki trwałe	0,00	3 869,11
środki trwałe w budowie	131 789,30	692 947,17
Wartości niematerialne	2 300,00	179 460,00
RAZEM	245 801,28	934 344,20

5.25. Działalności zaniechane

W 2025 i 2024 roku działalność zaniechana nie występuje.

5.26. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Amortyzacja:	2 802 767,04	2 629 617,50
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	2 802 767,04	2 629 617,50
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-29 883 187,56	-42 132 690,21
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-2 108 776,26	-2 324 671,38
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-130 004,99	-1 109 395,34
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-21 106 829,55	-25 610 051,84
prowinzje otrzymane	-567 863,13	0,00
prowinzje naliczone	0,00	-426 990,47
dywidendy otrzymane	-29 148 818,09	-37 140 020,96
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji - ogółem	11 555 148,92	13 607 920,85
odsetki od leasingu zapłacone	930 937,67	1 106 168,04
prowinzje od kredytów, obligacji, gwarancji- zapłacone	1 843 494,77	852 666,54
prowinzje naliczone - koszty emisji obligacji	0,00	560 869,04
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	223 608,99	-2 320 377,82
wycena obligacji własnych	260 664,58	-29 116,51
odsetki naliczone od zaciągniętych kredytów, pożyczek, obligacji	8 365 249,53	10 700 309,64
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 711 131,07	5 811 937,85
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-3 170,91	-23 029,32
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	0,00	14 702,59
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-46 151,13	0,00
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	5 000,00	0,00
wycena pożyczek, weksli	788 743,11	5 796 273,81
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	966 710,00	23 990,77
Zmiana stanu rezerw	-992 055,08	-110 063,27
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	-992 055,08	-110 063,27
Zmiana stanu zapasów	1 210 371,79	-1 227 841,54
bilansowa zmiana stanu zapasów	1 210 371,79	-1 227 841,54
Zmiana stanu należności	-7 346 904,85	11 981 253,50
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-6 838 323,40	25 817 565,34
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-594 499,24	426 181,90
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	101 437,54	-14 884 474,50
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	0,00	607 176,51
inne korekty	-15 519,75	14 804,25

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	995 470,02	5 589 340,27
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	14 332 207,39	5 293 340,92
Inne korekty	-13 336 737,37	295 999,35
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-785 839,00	-1 999 328,00

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2025 roku:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	13 709 253,19	5 841 411,86
RAZEM	13 709 253,19	5 841 411,86

Saldo środków pieniężnych na rachunkach VAT Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 37 569,74 zł.

5.27. Inwestycje w jednostki zależne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Udziały w jednostkach zależnych w wartości brutto	169 122 832,71	169 127 832,71
Odpisy aktualizujące udziały/akcje w jednostkach zależnych	-950 000,00	0,00
Wartość bilansowa udziałów/akcji w jednostkach zależnych netto	168 172 832,71	169 127 832,71

	2025	2024
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia:	169 127 832,71	169 122 832,71
Nabycia	0,00	0,00
Zbycia	5 000,00	0,00
Likwidacja spółek zależnych	0,00	0,00
Utworzenie nowych spółek	0,00	5 000,00
Odpisy aktualizujące udziały w jednostkach zależnych	950 000,00	0,00
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:	168 172 832,71	169 127 832,71

W dniu 30.07.2024 roku została zarejestrowana spółka Fama Management Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A. Spółka ta została sprzedana w dniu 29.05.2025 roku

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2025

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanej kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	10-08-2011	10 000,00	100%	100%
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	30 000,00	100%	100%
Nowa Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	12 203 000,00	98%*)**)	50%***)
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	26-10-2012	5 000,00	100%	100%

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	6 660 810,00	100%	100%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	4 484 000,00	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	04-02-2014	36 533 010,00	92,93%	91,12%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	05-01-2016	55 834 686,13	100%	100%
Sokratesa Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	14-07-2016	5 000,00	100%	100%
Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	działalność deweloperska	02-07-2018	3 757 873,98	98%	98%
Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	działalność deweloperska	10-07-2018	63 800,00	98%	98%
UNI 1 IDEA SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	29-11-2018	52 800,00	98%	98%
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	2 500,00	50%	50%
Fama Development Sp. z o.o.Sp.J	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	49 293 352,60	49,95%	49,95%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	10-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	25-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	08-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	13-11-2023	5 000,00	100%	100%

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

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

W dniu 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. 29 maja 2025 roku spółka Unidevelopment S.A. (Sprzedający) zawarła aneks do Warunkowej Umowy Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. z osobą fizyczną (Kupujący), a Kupujący złożył oświadczenia o pozytywnym wyniku badania due diligence, co oznacza, że spełnił się warunek określony w Warunkowej Umowie Sprzedaży.

Ziszczenie się warunku wywołało skutek w postaci przejścia własności udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. na Kupującego

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2024

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	działalność deweloperska	10-07-2018	63 800,00	98%	98%
UNI 1 IDEA SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	29-11-2018	52 800,00	98%	98%
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	2 500,00	50%	50%
Fama Development Sp. z o.o.Sp.J	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	49 293 352,60	49,95%	49,95%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	10-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	25-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	08-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-11-2023	5 000,00	100%	100%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	13-11-2023	5 000,00	100%	100%
Fama Management Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	26-07-2024	5 000,00	100%	100%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu, ** udział w zyskach/stratach Spółki,

*** w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu. Komplementariusz reprezentowany łącznie przez jednego Członka Zarządu powoływanego przez CPD S.A. oraz jednego Członka Zarządu powoływanego przez Unidevelopment S.A.

5.28. Transakcje ze stronami powiązanymi

Stan na dzień 31.12.2025

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w innych podmiotach	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	14 761 835,21	17 991 936,33	168 172 832,71	305 724 326,31	161 435 640,85
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	14 761 835,21	17 991 936,33	168 172 832,71	305 724 326,31	161 435 640,85

Stan na dzień 31.12.2024

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

Stan na dzień 31.12.2025

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	17 065 765,67	1 535 240,26	49 793 506,37	12 766 488,81
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	17 065 765,67	1 535 240,26	49 793 506,37	12 766 488,81

Stan na dzień 31.12.2024

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

5.29. 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 2025 Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

- Zbigniew Tadeusz Gościcki - Prezes Zarządu
- Mariusz Przysługa – Wiceprezes Zarządu
- Mirosław Jacek Szczepański – Wiceprezes Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2025 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
- Andrzej Piotr Sterczyński - Członek Rady Nadzorczej
- Ewa Przeździecka - Członek Rady Nadzorczej

5.30. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej

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

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2024 wypłacona w 2025	Razem
Razem:	2 157 449,70	2 015 089,00	4 172 547,70

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	280 850,04

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2024 wypłacona w 2025	Razem
Razem	692 491,39	524 367,00	1 216 858,39

5.31. Transakcje z członkami Zarządu Spółki i bliskimi członkami rodziny

W 2025 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych.

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

Zarząd

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

5.33. Zobowiązania i należności warunkowe

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
AKTYWA WARUNKOWE	42 014 270,18	116 460 100,00
Od jednostek powiązanych	40 429 677,80	116 460 100,00
Otrzymane gwarancje	25 500 000,00	116 460 100,00
Otrzymane poręczenia	14 929 677,80	0,00
Od pozostałych jednostek	1 584 592,38	0,00
Otrzymane gwarancje	1 584 592,38	0,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	132 254 318,50	69 344 437,10
Na rzecz jednostek powiązanych	119 130 000,00	65 788 345,80
Udzielone gwarancje	110 130 000,00	40 912 000,00
Udzielone poręczenia	9 000 000,00	24 876 345,80
Na rzecz pozostałych jednostek	13 124 318,50	3 556 091,30
Udzielone gwarancje	9 197 318,50	3 556 091,30
Udzielone poręczenia	3 927 000,00	0,00

Sprawy sporne

W lipcu 2024 r. JB Investment Societe commandite speciale SCSp jako wspólnik Fama Development sp. z o.o. sp.j. zaskarżył uchwały pozostałych wspólników Spółki o nr 1 i nr 2 z dnia 11 czerwca 2024 r. a następnie wniośł pozew przeciwko o ustalenie ich nieważności lub nieistnienie. 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 września 2024 r. złożyła zażalenie, a w listopadzie 2024 r. została złożona odpowiedź na ww. pozew. W grudniu 2024 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienia w oddalające ww. zażalenie. Postanowienie jest prawomocne. Sprawa w toku. Dodatkowo sierpniu 2024 r. JB Investment Societe commandite speciale SCSp jako wspólnik Fama Sp. z o. o. wniośł pozew o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał nr 01/07/2024 oraz 08/07/2024 zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki lipcu 2024 wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Dodatkowo do sprawy przystąpiła spółka

Unidevelopment S.A. w charakterze interwenienta ubocznego. We wrześniu 2025 r. spółka JB Investment Societe commandite speciale SCS wniosła do Sądu Okręgowego w Poznaniu wniosek o udzielenie zabezpieczenia w wyniku, którego ww. Sąd w dniu 3 października 2025 r. wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie skuteczności zaskarżonych uchwał do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia powództwa. Na ww. postanowienie spółka Fama Development sp. z o.o. złożyła zażalenie, a w dniu 12 marca 2026 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienie oddalające ww. zażalenie. Postanowienie jest prawomocne. Sprawa w toku.

Pozostałe sprawy sporne zostały szczegółowo opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Unidevelopment.

5.34. 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 5.38. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 2 marca 2026 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu połączenia 11 spółek z Grupy Unidevelopment ze spółką Unidevelopment SA.

Łączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych, tj. Spółek UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o., UNI 15 Sp. z o.o., UNI 16 Sp. z o.o., UNI 17 Sp. z o.o., UNI 18 Sp. z o.o., UNI 19 Sp. z o.o., UNI 20 Sp. z o.o., UNI 21 Sp. z o.o., UNI 22 Sp. z o.o. i UNI 23 Sp. z o.o., na Spółkę Przejmującą, czyli Unidevelopment SA na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników UNIDEVELOPMENT SA z dnia 22 grudnia 2025 roku.

5.35. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki związane z działalnością spółki

Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

W ocenie Zarządu w roku 2025, poza zmianami w sytuacji geopolitycznej i ich skutkami makroekonomicznymi, nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki Spółki UNIDEVELOPMENT.

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 Bliskim Wschodzie i potencjalne scenariusze ich rozwoju,
- wzrost protekcjonizmu handlowego i nieprzewidywalność polityki gospodarczej USA oraz ich wpływ na rozwój światowej gospodarki.

Trwające obecnie konflikty zbrojne miały i będą miały wpływ na 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 trwających 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 konflikt na Bliskim Wschodzie 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 związane z sytuacją makroekonomiczną

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

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 osiągane 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.

5.36. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Pracownicy umysłowi	60	65
RAZEM	60	65

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

W roku 2025 dokonano wyboru PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 11 do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych UNIDEVELOPMENT S.A w latach 2025-2026. Z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. zawarto umowę na przeprowadzenie:

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

Wynagrodzenie za wykonanie powyższych usług to 170 tysięcy zł netto.

6. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za 2024 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. dnia 31 marca 2026 roku.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT

Prezes Zarządu

Zbigniew Gościcki

Wiceprezes Zarządu

Mariusz Przysługa

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Szczepański

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Wiesława Skiepmo

Warszawa, 31 marca 2026 roku



Kontakt:

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

Telefon: 22 298 98 96

www.unidevelopment.pl