

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Za okres od 01 stycznia 2025 roku
do 30 czerwca 2025

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez UE

UNIDEVELOPMENT SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Spis treści

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	1
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	2
SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	3
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	4
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	5
1. Informacje ogólne.....	6
1.1. Informacje o Spółce i jej działalności	6
1.2. Skład organów jednostki według stanu na dzień 30.06.2025 r	6
1.3. Biegli rewidenci	7
2. Informację objaśniającą do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	8
2.1. Zastosowane zasady rachunkowości	8
2.2. Standardy i interpretacje	8
2.3. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	10
2.4. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	10
2.5. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności.....	10
2.6. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	11
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR.....	11
3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu)	11
3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR.....	11
3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR	12
4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	13
4.1. Środki trwałe.....	13
4.2. Wartości niematerialne	16
4.3. Inwestycje w innych podmiotach.....	18
4.4. Zapasy.....	18
4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18
4.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	19
4.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	20
4.8. Aktywa i zobowiązania kontraktowe.....	20
4.9. Pożyczki udzielone	20
4.10. Kapitały.....	21
4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	22
4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu	22
4.13. Pochodne instrumenty finansowe	22
4.14. Rezerwy.....	22
4.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23
4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	23
4.17. Kaucje z tytułu umów z klientami.....	26
4.18. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	26

UNIDEVELOPMENT SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

4.19. Wyłacona (lub zadeklarowana) dywidenda	27
4.20. Informacja dotycząca segmentów operacyjnych.....	27
4.21. Przychody umów z klientami	27
4.22. Zobowiązania i należności warunkowe, gwarancje	27
4.23. Instrumenty finansowe	29
4.24. Zysk (strata) na jedną akcję	30
4.25. Transakcje z podmiotami powiązanymi:	31
4.25. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane	33
4.26. Program Motywacyjny	33
4.27. Zdarzenia po dniu bilansowym	34
5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	34

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe razem	4.1	13 006 725,88	14 076 300,31
Wartości niematerialne	4.2	1 065 468,92	1 181 145,00
Inwestycje w jednostki zależne	4.3	169 122 832,71	169 127 832,71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	4.5	1 038 597,73	206 735,34
Pożyczki udzielone	4.9	291 298 759,87	273 766 201,16
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		475 532 385,11	458 358 214,52
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	4.4	5 174 907,37	3 910 092,29
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	4.5	43 795 727,63	10 329 845,48
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 768 509,00	3 093 496,00
Pożyczki udzielone	4.9	27 667 530,38	26 483 638,80
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		3 936 025,28	3 874 092,01
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.7	665 043,26	5 841 411,86
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		85 007 742,92	53 532 576,44
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		85 007 742,92	53 532 576,44
AKTYWA RAZEM		560 540 128,03	511 890 790,96

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	4.10	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	4.10	37 406 730,65	37 406 730,65
Zyski (straty) zatrzymane	4.10	162 668 829,28	139 236 041,11
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		258 302 077,13	234 869 288,96
Kapitał własny ogółem		258 302 077,13	234 869 288,96
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	4.11	219 836 287,09	216 989 244,86
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	4.12	10 657 992,41	11 376 821,90
Rezerwy długoterminowe	4.14	276 592,00	276 592,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.16	2 520 679,00	843 078,00
Zobowiązania długoterminowe razem		233 291 550,50	229 485 736,76
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4.15	4 640 593,35	7 732 776,80
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	4.11	51 277 455,63	26 108 580,98
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	4.12	2 911 631,17	2 975 656,95
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		9 147 209,00	6 171 857,00
Rezerwy krótkoterminowe	4.14	969 611,25	4 546 893,51
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		68 946 500,40	47 535 765,24
Zobowiązania krótkoterminowe razem		68 946 500,40	47 535 765,24
Zobowiązania ogółem		302 238 050,90	277 021 502,00
PASYWA RAZEM		560 540 128,03	511 890 790,96

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Przychody z umów z klientami	4.21	8 176 400,94	10 617 473,66
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		8 324 148,17	9 668 180,70
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		-147 747,23	949 292,96
Koszty sprzedaży		247 306,04	197 424,40
Koszty zarządu		3 399 290,02	3 161 701,12
Pozostałe przychody operacyjne		40 925,95	40 656,62
Pozostałe koszty operacyjne		49 937,13	71 535,71
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-3 803 354,47	-2 440 711,65
Przychody finansowe		40 764 424,05	47 990 098,68
Koszty finansowe		11 771 495,47	12 286 722,03
Oczekiwane straty kredytowe		79 184,94	8 143,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		25 110 389,17	33 254 522,00
Podatek dochodowy	4.16	1 677 601,00	1 926 599,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		23 432 788,17	31 327 923,00
Zysk (strata) netto		23 432 788,17	31 327 923,00

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Zysk (strata) netto	23 432 788,17	31 327 923,00
Całkowite dochody ogółem	23 432 788,17	31 327 923,00

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

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	23 432 788,17	23 432 788,17
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	23 432 788,17	23 432 788,17
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	23 432 788,17	23 432 788,17
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	162 668 829,28	258 302 077,13

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

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	31 327 923,00	31 327 923,00
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	31 327 923,00	31 327 923,00
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	19 777 923,00	19 777 923,00
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	147 637 058,49	243 270 306,34

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	25 110 389,17	33 254 522,00
Korekty razem:	-40 506 414,06	-39 309 550,96
Amortyzacja:	1 426 678,27	1 286 870,71
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-17 700 310,10	-25 270 053,68
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-11 225 509,42	-10 388 258,14
Zmiana stanu rezerw	-3 577 282,26	-3 881 296,81
Zmiana stanu zapasów	-1 264 815,08	-1 046 570,07
Zmiana stanu należności	-5 224 987,12	687 867,51
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-2 940 188,35	-698 110,48
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-15 396 024,89	-6 055 028,96
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	2 300 339,00	-4 974 131,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 095 685,89	-11 029 159,96
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-216 227,06	-407 189,05
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	15 519,75	5 218,93
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	64 467,49	250 056,09
Dywidendy otrzymane	0,00	9 808 899,95
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	7 278 000,00	19 502 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-14 811 300,00	-43 567 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	317 716,62	133 796,67
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7 310 672,07	-14 274 217,41
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	93 091 123,06	63 800 976,41
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-70 924 000,00	-24 240 892,58
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 432 385,62	-1 341 862,57
Zapłacone odsetki	-5 352 042,59	-7 331 769,15
Wypłacone dywidendy	0,00	-11 550 000,00
Inne wpływy(wypływy) środków pieniężnych	-152 705,49	-362 754,35
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	15 229 989,36	18 973 697,76
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-5 176 368,60	-6 329 679,61
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-5 176 368,60	-6 329 679,61
Środki pieniężne na początek okresu	5 841 411,86	10 320 259,34
Środki pieniężne na koniec okresu	665 043,26	3 990 579,73
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	144 677,58	76 936,64

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

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

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

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

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

Obecnie kapitał podstawowy wynosi 6 675 000 zł.

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

OKRES PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku, a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2024 roku z wyjątkiem not prezentujących zmianę stanu, gdzie okres porównawczy to 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku.

1.2. Skład organów jednostki według stanu na dzień 30.06.2025 r

Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

- 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

1.3. Biegli rewidenci

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.
Ul. Polna 11
00-633 Warszawa

2. Informację objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

2.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2025 roku oraz zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz załącznikiem Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane przez emitentów dłużnych instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu na Catalist”.

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

2.2. Standardy i interpretacje

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2025

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, by pomóc spółkom lepiej ujmować skutki finansowe umów odnoszących się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych, które często mają formę umów zakupu energii (PPA). Obecne wytyczne mogą w pełni nie oddawać wpływu tych umów na wyniki spółki. Aby umożliwić spółkom lepsze odzwierciedlenie tych umów w sprawozdaniu finansowym, Rada wprowadziła zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia. Zmiany te obejmują:

- a) deprecyzowanie stosowania kryterium "własnego użytku";
- b) dozwoleń 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 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. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **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.

- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”**

Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności, z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot,

zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Decyzję Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

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

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.

W najbliższym czasie Spółka zamierza ocenić potencjalny wpływ standardu MSSF 18 na kształt przyszłych sprawozdań finansowych. Pozostałe standardy oraz ich nowelizacje, wskazane powyżej, nie powinny znacząco oddziaływać na sprawozdania finansowe w przypadku ich zastosowania na dzień bilansowy.

2.3. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki za 2024 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlegało przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to sprawozdanie finansowe za 2024 rok.

2.4. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

2.5. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Nie dotyczy.

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

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Walutą funkcjonalną Unidevelopment SA i walutą prezentacji niniejszego jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2025		Stan na dzień 31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	475 532 385,11	112 103 629,30	458 358 214,52	107 268 479,88
Aktywa obrotowe	85 007 742,92	20 040 015,78	53 532 576,44	12 528 101,20
Aktywa razem	560 540 128,03	132 143 645,07	511 890 790,96	119 796 581,08
Kapitał własny	258 302 077,13	60 893 014,25	234 869 288,96	54 965 899,59
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	302 238 050,90	71 250 630,84	277 021 502,00	64 830 681,49
Pasywa razem	560 540 128,03	132 143 645,07	511 890 790,96	119 796 581,08

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2025 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2419 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31.12.2024 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR.

3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	01.01 - 30.06.2025		01.01 - 30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	8 176 400,94	1 937 168,53	10 617 473,66	2 462 936,66
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	8 324 148,17	1 972 173,09	9 668 180,70	2 242 729,06
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	-147 747,23	-35 004,56	949 292,96	220 207,60
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 803 354,47	-901 098,01	-2 440 711,65	-566 172,18
Zysk (strata) brutto	25 110 389,17	5 949 201,38	33 254 522,00	7 714 055,53
Zysk (strata) netto	23 432 788,17	5 551 740,94	31 327 923,00	7 267 142,13
Całkowite dochody ogółem	8 176 400,94	1 937 168,53	31 327 923,00	7 267 142,13

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2208 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3109 PLN/EUR.

3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów
pieniężnych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	01.01 - 30.06.2025		01.01 - 30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-13 095 685,89	-3 102 654,92	-11 029 159,96	-2 558 435,58
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-7 310 672,07	-1 732 058,39	-14 274 217,41	-3 311 191,96
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	15 229 989,36	3 608 318,18	18 973 697,76	4 401 330,99
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-5 176 368,60	-1 226 395,14	-6 329 679,61	-1 468 296,55
F. Środki pieniężne na początek okresu	5 841 411,86	1 367 051,69	10 320 259,34	2 373 564,71
G. Środki pieniężne na koniec okresu	665 043,26	156 779,57	3 990 579,73	925 244,55

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2025 r. - 30.06.2025 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2208 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2024 roku, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2025 roku, tj. kurs 4,2419 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2024 r. - 30.06.2024 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3109 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2024 roku, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR.

4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1. Środki trwałe

Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 685 296,98	1 827 225,93
Urządzenia techniczne i maszyny	150 298,68	122 582,74
Inne środki trwałe	151 512,99	154 273,51
Środki trwałe własne	1 987 108,65	2 104 082,18

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	10 316 197,39	11 054 779,61
Środki transportu	703 419,84	917 438,52
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11 019 617,23	11 972 218,13

Zmiana stanu środków trwałych własnych:

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 595 049,08	468 646,36	41 785,36	386 164,04	3 491 644,84
Zwiększenia	0,00	73 728,68	0,00	0,00	73 728,68
Zakup	0,00	73 728,68	0,00	0,00	73 728,68
Zmniejszenia	0,00	14 132,77	0,00	0,00	14 132,77
Sprzedaż	0,00	7 072,77	0,00	0,00	7 072,77
Likwidacja i inne	0,00	7 060,00	0,00	0,00	7 060,00
Wartość brutto na koniec okresu	2 595 049,08	528 242,27	41 785,36	386 164,04	3 551 240,75
Umorzenie na początek okresu	767 823,15	346 063,62	41 785,36	231 890,53	1 387 562,66
Zwiększenia	141 928,95	39 099,82	0,00	2 760,52	183 789,29
Amortyzacja bieżąca	141 928,95	39 099,82	0,00	2 760,52	183 789,29
Zmniejszenia	0,00	7 219,85	0,00	0,00	7 219,85
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	7 219,85	0,00	0,00	7 219,85
Umorzenie na koniec okresu	909 752,10	377 943,59	41 785,36	234 651,05	1 564 132,10
Wartość netto na początek okresu	1 827 225,93	122 582,74	0,00	154 273,51	2 104 082,18
Wartość netto na koniec okresu	1 685 296,98	150 298,68	0,00	151 512,99	1 987 108,65

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 939 516,55	591 145,62	41 785,36	418 106,82	101 792,16	3 092 346,51
Zwiększenia	0,00	24 734,45	0,00	0,00	64 529,68	89 264,13
Zakup	0,00	24 734,45	0,00	0,00	64 529,68	89 264,13
Zmniejszenia	0,00	147 437,34	0,00	30 038,07	101 792,16	279 267,57
Sprzedaż	0,00	147 437,34	0,00	30 038,07	0,00	177 475,41
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	101 792,16	101 792,16
Wartość brutto na koniec okresu	1 939 516,55	468 442,73	41 785,36	388 068,75	64 529,68	2 902 343,07
Umorzenie na początek okresu	605 464,39	435 581,47	33 000,22	259 869,79	0,00	1 333 915,87
Zwiększenia	94 430,34	46 377,14	5 393,02	3 798,18	0,00	149 998,68
Amortyzacja bieżąca	94 430,34	46 377,14	5 393,02	3 798,18	0,00	149 998,68
Zmniejszenia	0,00	146 320,45	0,00	30 038,07	0,00	176 358,52
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	146 320,45	0,00	30 038,07	0,00	176 358,52
Umorzenie na koniec okresu	699 894,73	335 638,16	38 393,24	233 629,90	0,00	1 307 556,03
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	1 239 621,82	132 804,57	3 392,12	154 438,85	64 529,68	1 594 787,04

UNIDEVELOPMENT SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 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	0,00	172 312,00
zawarcie umów	172 312,00	0,00	172 312,00
Wartość brutto na koniec okresu	18 603 340,63	2 537 788,56	21 141 129,19
Umorzenie na początek okresu	7 376 249,02	1 620 350,04	8 996 599,06
Zwiększenia	910 894,22	214 018,68	1 124 912,90
Amortyzacja bieżąca	910 894,22	214 018,68	1 124 912,90
Umorzenia na koniec okresu	8 287 143,24	1 834 368,72	10 121 511,96
Wartość netto na początek okresu	11 054 779,61	917 438,52	11 972 218,13
Wartość netto na koniec okresu	10 316 197,39	703 419,84	11 019 617,23

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 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	813 321,31	232 949,92	1 046 271,23
Amortyzacja bieżąca	813 321,31	232 949,92	1 046 271,23
Umorzenia na koniec okresu	6 499 823,86	1 387 400,10	7 887 223,96
Wartość netto na początek okresu	11 145 342,45	1 383 338,38	12 528 680,83
Wartość netto na koniec okresu	11 931 204,77	1 150 388,46	13 081 593,23

Na dzień 30.06.2025 r. i 31.12.2024 r. na środkach trwałych nie było ustanowione zabezpieczenie.

4.2. Wartości niematerialne

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 065 468,92	1 181 145,00
oprogramowanie komputerowe	6 987,11	5 827,02
inne wartości niematerialne w tym licencje	1 058 481,81	1 175 317,98
Wartości niematerialne	1 065 468,92	1 181 145,00

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	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	1 139,91	116 836,17	117 976,08
Amortyzacja bieżąca	1 139,91	116 836,17	117 976,08
Umorzenie na koniec okresu	4 812,89	722 862,77	727 675,66
Wartość netto na początek okresu	5 827,02	1 175 317,98	1 181 145,00
Wartość netto na koniec okresu	6 987,11	1 058 481,81	1 065 468,92

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	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	0,00	295 630,99	297 530,99
Zakup	1 900,00	0,00	193 838,83	195 738,83
Inne Korekty	0,00	0,00	101 792,16	101 792,16
Wartość brutto na koniec okresu	9 500,00	1 333 695,74	565 719,83	1 908 915,57
Umorzenie na początek okresu	1 424,88	427 041,44	0,00	428 466,32
Zwiększenia	1 108,22	89 492,58	0,00	90 600,80
Amortyzacja bieżąca	1 108,22	89 492,58	0,00	90 600,80
Umorzenie na koniec okresu	2 533,10	516 534,02	0,00	519 067,12
Wartość netto na początek okresu	6 175,12	906 654,30	270 088,84	1 182 918,26
Wartość netto na koniec okresu	6 966,90	817 161,72	565 719,83	1 389 848,45

4.3. Inwestycje w innych podmiotach

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Stan na początek okresu	169 127 832,71	169 122 832,71
udziały	119 829 980,11	119 824 980,11
inne	49 297 852,60	49 297 852,60
Zwiększenia	0,00	5 000,00
udziały	0,00	5 000,00
Zmniejszenia	5 000,00	0,00
udziały	5 000,00	0,00
Stan na koniec okresu	169 122 832,71	169 127 832,71

4.4. Zapasy

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Półprodukty i produkty w toku	5 174 907,37	3 910 092,29
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	5 174 907,37	3 910 092,29
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	5 174 907,37	3 910 092,29

4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 038 597,73	206 735,34
Pozostałe	1 038 597,73	206 735,34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	1 038 597,73	206 735,34

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	6 332 366,77	2 766 004,07
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	45 034,60	155 447,17
Inne należności niefinansowe	36 141 422,07	6 325 951,39
Inne należności finansowe	271 705,42	227 563,01
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	42 790 528,86	9 474 965,64
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 005 198,77	854 879,84
Ubezpieczenia	0,00	92 239,54
Pozostałe	1 005 198,77	762 640,30

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	43 795 727,63	10 329 845,48
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	308 651,43	238 255,49
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	44 104 379,06	10 568 100,97

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

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	3 214 677,97	2 081 470,64
należności przeterminowane	3 117 688,80	684 533,43
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	6 332 366,77	2 766 004,07

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

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	1 120 235,87	493 586,85
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 399 640,99	99 660,36
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	589 145,82	91 286,22
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	8 666,12	0,00
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	3 117 688,80	684 533,43

Należności krótkoterminowe powiązane – pozostałe:

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności krótkoterminowe	43 795 727,63	10 329 845,48
od jednostek powiązanych	41 243 754,76	8 467 094,55
od pozostałych jednostek	2 551 972,87	1 862 750,93
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	308 651,43	238 255,49
Należności krótkoterminowe brutto	44 104 379,06	10 568 100,97

4.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
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
zwiększenia	157 084,94	8 143,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	148 295,94	0,00
Pożyczki udzielone	8 789,00	8 143,00
zmniejszenia	77 900,00	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	77 900,00	0,00
Stan na koniec okresu	504 007,43	280 768,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	308 651,43	102 360,00
Pożyczki udzielone	195 356,00	178 408,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
Oczekiwane straty kredytowe	79 184,94	8 143,00
Należności z tytułu dostaw i usług	70 395,94	0,00
Pożyczki udzielone	8 789,00	8 143,00

4.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty,

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	665 043,26	5 841 411,86
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	665 043,26	5 841 411,86
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	144 677,58	1 12 468,79

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków na rachunkach VAT prowadzonych w związku z mechanizmem podzielonej płatności (split payment).

4.8. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Nie dotyczy

4.9. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB Investment	2021-06-10	3 000 000,00	*	4 083 689,71
JB Investment	2021-10-27	17 000 000,00	*	23 583 840,67
UNIGO SP Z O.O.	2019-12-13	2 000 000,00	2026-12-31	1 919 810,17
"LYKKE SZCZĘŚLIWICKA SP. Z O.O." S.K.A.	2021-06-01	52 000 000,00	2026-12-31	42 740 427,57
UNI 4 SP. Z O.O.	2021-06-01	65 000 000,00	2026-12-31	66 156 316,45
UNI 3 SP. Z O.O.	2021-06-25	70 000 000,00	2026-12-31	70 718 894,99
UNI 10 SP. Z O.O.	2021-09-22	72 000 000,00	2026-12-31	26 987 314,80
UNI 11 SP. Z O.O.	2021-09-22	9 000 000,00	2026-12-31	1 471 918,35
UNI 2 SP. Z O.O.	2021-11-04	40 000 000,00	2027-12-31	35 442 933,27
UNI 9 SP. Z O.O.	2021-12-22	55 000 000,00	2026-12-31	32 850 854,28
UNI 13 SP. Z O.O.	2021-12-22	5 000 000,00	2026-12-31	528 671,70
UNI 12 SP. Z O.O.	2021-09-22	6 000 000,00	2026-12-31	430 744,54
MONDAY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	2021-06-01	9 000 000,00	2026-12-31	9 182 157,36
HEVELIA SZCZĘŚLIWICKA SP Z O.O. SKA	2023-12-22	3 000 000,00	2026-12-31	1 827 358,99
UNI 16 SP. Z O.O.	2024-01-31	2 000 000,00	2027-12-31	144 077,40
UNI 15 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	112 160,00
UNI 17 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	112 160,00
UNI 18 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	112 160,00
UNI 19 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	112 160,00
UNI 20 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	112 160,00

UNI 21 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	112 160,00
UNI 22 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	112 160,00
UNI 23 SP. Z O.O.	2024-03-28	1 000 000,00	2027-12-31	112 160,00
RAZEM				318 966 290,25

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

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 195 356,00 zł.

4.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 roku wynosił 6 675 000 PLN 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 PLN każda.

W 2025 roku nie było zmian w kapitale podstawowym.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy byli:

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

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Pozostałe kapitały rezerwowe			
Opis	stan na dzień 30.06.2025	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			
Opis	01.01-30.06.2025	01.01-31.12.2024	
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 z lat ubiegłych	2 150 466,00	2 150 466,00	
Zysk (strata) bieżący netto	23 432 788,17	22 926 905,62	
Zyski (straty) zatrzymane	162 668 829,28	139 236 041,11	

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wartość księgowa	258 302 077,13	234 869 288,96
Liczba akcji zwykłych	66 675 000,00	66 675 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,87	3,52

4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	219 836 287,09	216 989 244,86
Zobowiązania z tytułu pożyczek	163 113 494,53	160 840 770,67
Zobowiązania z tytułu obligacji	56 722 792,56	56 148 474,19
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	51 277 455,63	26 108 580,98
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	12 166 673,79	9 709 550,73
Zobowiązania z tytułu kredytów	13 996 100,09	16 399 030,25
Zobowiązania z tytułu pożyczek	25 114 681,75	0,00
RAZEM	271 113 742,72	243 097 825,84

4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	10 657 992,41	11 376 821,90
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2 911 631,17	2 975 656,95
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	12 896 675,53	13 506 263,39
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	672 948,05	846 215,46
Razem	13 569 623,58	14 352 478,85

4.13. Pochodne instrumenty finansowe

Nie dotyczy.

4.14. Rezerwy

Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych:

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
Odprawy emerytalne	274 245,00	170 393,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	274 245,00	170 393,00
Odprawy rentowe	21 617,00	16 624,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	21 617,00	16 624,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	295 862,00	187 017,00
część długoterminowa	276 592,00	184 387,00
część krótkoterminowa	19 270,00	2 630,00

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe:

Opis	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
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
Zwiększenia	436 323,11	385 330,95
Świadczenia pracownicze	366 323,11	339 510,95
Koszty pozostałe	70 000,00	45 820,00
Wykorzystanie	4 013 605,37	4 266 627,76
Świadczenia pracownicze	3 953 125,37	3 994 944,27
Koszty pozostałe	60 480,00	271 683,49
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	950 341,25	865 234,97
Świadczenia pracownicze	880 341,25	814 914,97
Koszty pozostałe	70 000,00	50 320,00

4.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Z tytułu dostaw i usług	1 364 376,37	1 116 352,59
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	740 675,62	3 877 653,67
Z tytułu wynagrodzeń	0,00	15 605,54
Pozostałe zobowiązania	2 535 541,36	2 723 165,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	4 640 593,35	7 732 776,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4 640 593,35	7 732 776,80

4.16. 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.

Różnice przejściowe – aktywa na podatek odroczony**Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.**

Opis	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Razem
Rezerwa na świadczenia pracownicze	904 970,00	-681 491,00	223 479,00
Nieopłacone odsetki	2 033 059,00	-116 339,00	1 916 720,00
Dyskonto należności	23 923,00	-11 768,00	12 155,00
Odpis na pozostałe aktywa	35 449,00	1 669,00	37 118,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	117 954,00	1 227 609,00	1 345 563,00
Pozostałe tytuły	11 491,00	1 809,00	13 300,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	2 743 119,00	-153 617,00	2 589 502,00
Ogółem	6 059 148,00	267 872,00	6 327 020,00

Za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 r.

Opis	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Razem
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
Pozostałe tytuły	52 475,00	-40 984,00	11 491,00
Strata podatkowa	54 098,00	-54 098,00	0,00
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

Różnice przejściowe – rezerwy na podatek odroczony

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Razem
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasing)	2 274 721,00	-180 994,00	2 093 727,00
Odsetki nieotrzymane	4 866 528,00	0,00	4 866 528,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	-239 023,00	2 126 467,00	1 887 444,00
Ogółem	6 902 226,00	1 945 473,00	8 847 699,00

Za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 r.

Opis	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Razem
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. Na dzień 30.06.2025 r. stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 2 520 679,00 zł, a na 31.12.2024 r. wartość pasywów z tego tytułu wyniosła 843 078,00 zł.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

Opis	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Bieżący podatek dochodowy	0,00	0,00
Dotyczący roku obrotowego	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy	1 677 601,00	1 926 599,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	1 677 601,00	1 926 599,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	1 677 601,00	1 926 599,00
Efektywna stopa podatkowa	6,68	5,79

UZGODNIENIE

Opis	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 110 389,17	33 254 522,00
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	4 770 974,00	6 318 359,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-5 504 871,00	-6 982 400,00
Inne	2 411 498,00	2 590 640,00
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	1 677 601,00	1 926 599,00
Efektywna stawka podatkowa	6,68	5,79

Podatek bieżący oraz podatek odroczony uwzględniają uczestnictwo Unidevelopment S.A jako spółki dominującej w Podatkowej Grupie Kapitałowej Unidevelopment.

4.17. Kaucje z tytułu umów z klientami

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	0,00	0,00
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców*	63 974,72	125 907,99

*Kwota kaucji prezentowana jest w pozycji Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

4.18. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

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.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii D	55 000 000,00	56 722 792,56	WIBOR 3M + marża 4,08%	2024-03-13	2028-09-13
Razem		56 722 792,56			

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

4.19. Wyłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPEMNT S.A. z dnia 14 kwietnia 2025 r. wypracowany zysk netto za 2024 rok w wysokości 22 926 905,62 zł. został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

4.20. Informacja dotycząca segmentów operacyjnych

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

4.21. Przychody umów z klientami

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

Opis	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	8 176 400,94	10 617 473,66
Sprzedaż deweloperska	5 346 608,20	7 074 753,14
Sprzedaż usług pozostałych	2 829 792,74	3 542 720,52
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	8 176 400,94	10 617 473,66

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW – nie wystąpiły

4.22. Zobowiązania i należności warunkowe, gwarancje

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
AKTYWA WARUNKOWE	116 460 100,00	116 460 100,00
Od jednostek powiązanych	116 460 100,00	116 460 100,00
Otrzymane gwarancje	116 460 100,00	116 460 100,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	158 743 044,94	69 344 437,10
Na rzecz jednostek powiązanych	144 034 134,06	65 788 345,80
Udzielone poręczenia	23 904 134,06	24 876 345,80
Udzielone gwarancje	120 130 000,00	40 912 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	14 708 910,88	3 556 091,30
Udzielone gwarancje	10 781 910,88	3 556 091,30
Udzielone poręczenia	3 927 000,00	0,00

Zobowiązania i należności warunkowe

Sprawy sporne

Impas

W ramach realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Fama Jeżyce (projekt JV) prowadzonego w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j. (dalej „Fama”) doszło do impasu wspólników. Wobec braku jego rozwiązania, spółka Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie (jako wspólnik w spółce Fama) zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej zawartej pomiędzy wspólnikami (dalej „Umowa Inwestycyjna”) wdrożyła przewidzianą Umową Inwestycyjną procedurę wyjścia z zaistniałego impasu,

Podjęte przez Unidevelopment działania w związku z umową inwestycyjną oraz powstałym impasem zostały zaskarżone przez wspólnika Fama tj. JB Investment Societe commandite speciale SCSp poprzez wniesienie do Sądu Okręgowego w Poznaniu pozwów: 1) przeciwko wspólnikom i spółce Fama w sierpniu 2024 r. o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał dotyczących zmiany umowy spółki Fama oraz 2) przeciwko Fama Development sp. z oo w sierpniu 2024 r. o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał nr 01/07/2024 oraz 08/07/2024 zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki z dnia 1 lipca 2024 r.

Obydwa postępowania są w toku przed ww. sądem jako sądem i instancji.

4.23. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 30.06.2025 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Ogółem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	44 104 379,06	0,00	44 104 379,06
Pożyczki udzielone	318 966 290,25	0,00	318 966 290,25
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	665 043,26	0,00	665 043,26
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-257 450 304,69	-257 450 304,69
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-4 640 593,35	-4 640 593,35
	363 735 712,57	-262 090 898,04	101 644 814,53

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2024 r.

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

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

4.24. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Liczba akcji zwykłych	66 675 000,00	66 675 000,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	66 675 000,00	66 750 000,00
Zysk (strata) netto	23 432 788,17	31 327 923,00
Podstawowy zysk na akcję	0,35	0,47

4.25. Transakcje z podmiotami powiązanymi:

Transakcje dotyczące bilansu

Stan na dzień 30.06.2024 r.

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	41 243 754,76	3 322 692,68	169 122 832,71	291 298 759,87	188 228 176,28
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	41 243 754,76	3 322 692,68	169 122 832,71	291 298 759,87	188 228 176,28

Stan na dzień 31.12.2024 r.

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 SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Transakcje dotyczące rachunku zysków i strat**Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.**

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	8 147 771,98	905 352,80	39 404 191,58	6 148 311,88
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	8 147 771,98	905 352,80	39 404 191,58	6 148 311,88

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	10 574 743,98	1 092 682,40	46 735 051,90	6 974 885,52
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	10 574 743,98	1 092 682,40	46 735 051,90	6 974 885,52

4.25. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2024 wyłacona w 2025	Razem
Razem:	1 212 000,00	2 015 098,00	3 227 098

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2023 wyłacona w 2024	Razem
Razem:	1 204 000,00	1 922 635,00	3 126 635,00

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem:	106 975,02

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem:	70 988,02

WYNAGRODZENIA OSÓB SPOKREWNIONYCH Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2024 wyłacona w 2025	Razem
Razem:	374 206,81	524 367,00	898 573,81

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2022 wyłacona w 2023	Razem
Razem:	309 552,52	349 570,00	659 122,52

4.26. Program Motywacyjny

Nie występuje.

4.27. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w pkt 5.2. Sprawozdania Zarządu UNIDEVELOPMENT SA z działalności GRUPY UNIDEVELOPMENT za I półrocze 2025 r.

5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unidevelopment S.A. w dniu 09.09.2025 r.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 09.09.2025 r.

UNIDEVELOPMENT SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Zbigniew Gościcki

Wiceprezes Zarządu

Mariusz Przystupa

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Szczepański

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Wiesława Skiepmo



UNIDEVELOPMENT S.A., UL. KONDRATOWICZA 37, 03-285 WARSZAWA
TEL.: (+48 22) 298 98 96
E-MAIL: BIURO@UNIDEVELOPMENT.PL, WWW.UNIDEVELOPMENT.PL