

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE DO BILANSU

- Nota 1 Zmiany w długoterminowych inwestycjach niefinansowych, w tym w jednostkach powiązanych
- Nota 2 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach pozostałych
- Nota 3 Zmiany w krótkoterminowych aktywach finansowych w jednostkach pozostałych
- Nota 4 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
- Nota 5 Struktura własności kapitału podstawowego oraz liczba i wartość nominalna subskrybowanych akcji
- Nota 6 Zmiany w kapitale zapasowym
- Nota 7 Zmiany w kapitałach (funduszach) rezerwowych
- Nota 8 Zysk (strata) z lat ubiegłych
- Nota 9 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy
- Nota 10 Powiązania składników aktywów w bilansie
- Nota 11 Powiązania składników pasywów w bilansie
- Nota 12 Zobowiązania warunkowe wobec jednostek pozostałych (struktura wg tytułów)
- Nota 13 Odpisy aktualizujące wartość należności
- Nota 14 Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
- Nota 15 Istotne odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów
- Nota 16 Informacje o jednostce sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna
- Nota 17 Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej
- Nota 18 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych
- Nota 19 Należne lub wypłacone wynagrodzenia osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących za rok obrotowy
- Nota 20 Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy
- Nota 21 Zmiany polityki rachunkowości, które wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy
- Nota 22 Inne informacje niż wymienione, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki
- Nota 23 Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów
- Nota 24 Dane o kosztach rodzajowych oraz o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby
- Nota 25 Przychody incydentalne lub o nadzwyczajnej wartości
- Nota 26 Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym w wynik finansowy
- Nota 27 Dane rozliczenia kręgu kosztów
- Nota 28 Inne przychody operacyjne
- Nota 29 Inne koszty operacyjne
- Nota 30 Wybrane przychody finansowe
- Nota 31 Wybrane koszty finansowe
- Nota 32 Stan rezerw
- Nota 33 Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych
- Nota 34 Zmiany w środkach trwałych
- Nota 35 Wartość gruntów użytkowanych wieczystie
- Nota 36 Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych umów, w tym z tytułu leasingu
- Nota 37 Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe powiększające koszt wytworzenia środków trwałych w budowie
- Nota 38 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska
- Nota 39 Zapasy
- Nota 40 Skutki realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla umów o sprzedaż wyrobu gotowego
- Nota 41 Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek - struktura czasowa
- Nota 42 Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek
- Nota 43 Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek
- Nota 44 Instrumenty finansowe - Emisja, wykup i spłata nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Pozostałe informacje uzupełniające wymienione w załączniku nr 1 do ustawy, w jednostce nie wystąpiły, bądź są nieistotne dla oceny sprawozdania finansowego jednostki za rok 2024-01-01 - 2024-12-31.

Główna Księgowa
Romana Gaworczyk
Romana Gaworczyk

PREZES ZARZĄDU
Antoni Piekut
mgr Antoni Piekut

WICEPREZES ZARZĄDU
Hubert Piekut
Hubert Piekut

YUNIVERSAL DEVELOPMENT SP. Z O.O.
WICEPREZES ZARZĄDU
mgr inż. Wojciech Czyżewski
mgr inż. Wojciech Czyżewski

Nota 1

Zmiany w długoterminowych inwestycjach niefinansowych, w tym w jednostkach powiązanych

	W jednostkach powiązanych			W jednostkach pozostałych			Razem
	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Inne inwestycje długoterminowe	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Inne inwestycje długoterminowe	
Stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	4 544 605,00	0,00	0,00	4 544 605,00
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	9 795 638,00	0,00	0,00	9 795 638,00
- nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	395 638,00	0,00	0,00	395 638,00
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	9 400 000,00	0,00	0,00	9 400 000,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	14 340 243,00	0,00	0,00	14 340 243,00
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 2

Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach pozostałych

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych, w tym:						Razem
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)		
Stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	1 281 938,07	0,00	1 281 938,07	
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	27 607,50	0,00	27 607,50	
- nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	27 607,50	0,00	27 607,50	
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	1 309 545,57	0,00	1 309 545,57	
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Nota 3

Zmiany w krótkoterminowych aktywach finansowych w jednostkach pozostałych

	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych, w tym:							Razem
	udziały lub akcje	należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	dłużne papiery wartościowe	Inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	Inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	
Stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Nota 4

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
1. Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
2. Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	22 478,08	0,00
3. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	6 941 357,73	14 306 042,43
4. Inne środki pieniężne	11 000 000,00	0,00
5. Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Razem	17 963 835,81	14 306 042,43

Nota 5

Struktura własności kapitału podstawowego oraz liczba i wartość nominalna subskrybowanych akcji

Struktura własności kapitału podstawowego (akcjonariusze posiadający co najmniej 5% akcji)	Seria/emisja	Data rejestracji	Sposób pokrycia kapitału	Prawo do dywidendy (od daty)	Liczba akcji/udziałów	Ilość głosów	Cena emisyjna akcji/udziałów	Wartość nominalna akcji/udziałów (w PLN)	Udział w kapitale podstawowym*
1. Antoni Piekut					100,00	0,00	500,00	50 000,00	0,00
w tym uprzywilejowane					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
w tym uprzywilejowane					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. ...					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
w tym uprzywilejowane					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. ...					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
w tym uprzywilejowane					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem					100,00	0,00	0,00	50 000,00	0,00

* udział w kapitale podstawowym odpowiada udziałowi w ogólnej liczbie głosów

Nota 6

Zmiany w kapitale zapasowym

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
Stan na początek okresu	31 018 560,58	31 018 560,58
zwiększenia (z tytułu)	262 319,03	0,00
- sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej,	0,00	0,00
- podziału zysku (utworzony ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
- zbycie lub likwidacja uprzednio zaktualizowanych środków trwałych - różnica z aktualizacji wyceny dotycząca rozchodowanych środków trwałych	0,00	0,00
- podwyższenie kapitału zapasowego	262 319,03	0,00
wykorzystanie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycie straty bilansowej	0,00	0,00
- umorzenie własnych udziałów	0,00	0,00
- podwyższenie kapitału zakładowego	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	31 280 879,61	31 018 560,58

Nota 7

Zmiany w kapitałach (funduszach) rezerwowych

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
Stan kapitałów rezerwowych na początek okresu	0,00	0,00
zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty bilansowej	0,00	0,00
- umorzenia udziałów własnych	0,00	0,00
- podwyższenia kapitału zakładowego lub rezerwowego	0,00	0,00

Nota 7

Zmiany w kapitałach (funduszach) rezerwowych – ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-09-01 – 2023-12-31
- wypłaty dywidendy	0,00	0,00
- zwrotu dopłat wspólnikom	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
Stan kapitałów rezerwowych na koniec okresu ogółem	0,00	0,00

Nota 8

Zysk (strata) z lat ubiegłych

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-09-01 – 2023-12-31
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	4 248 651,40	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 248 651,40	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 248 651,40	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	4 530 032,34
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
- kwota niepodzielonych zysków w latach przed opodatkowaniem ryczałtem	0,00	4 526 540,34
- rozwiązanie rezerwy na podatek odroczony w latach przed opodatkowaniem ryczałtem	0,00	3 492,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 149 562,91	543 699,97
- wypłaty dywidendy	864 197,00	0,00
- przeznaczenia na podwyższenie kapitału zakładowego, zapasowego lub rezerwowego	262 319,03	0,00
- pokrycia straty za poprzednie lata obrotowe	0,00	0,00
- przeznaczenia na umorzenie udziałów	0,00	0,00
- rozwiązanie aktywa na podatek odroczony w latach przed opodatkowaniem ryczałtem	0,00	42 140,00
- rezerwa na podatek odroczony	23 046,88	341 795,00
- rezerwa na sprawy sporne	0,00	159 764,97
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	3 099 088,49	3 986 332,37
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
- straty na sprzedaży lub umorzeniu drogą obniżenia kapitału zakładowego udziałów (akcji) własnych nieznajdującej pokrycia w kapitale zapasowym	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty z lat ubiegłych z zysku	0,00	0,00
- pokrycia straty z lat ubiegłych z kapitałów: zapasowego i rezerwowego	0,00	0,00
- pokrycia straty z lat ubiegłych z obniżenia kapitału podstawowego	0,00	0,00
- pokrycia straty z lat ubiegłych z dopłat wspólników	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	3 099 088,49	3 986 332,37

Nota 9

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-09-01 – 2023-12-31*
ZYSK / STRATA NETTO	3 195 061,66	262 319,03
Kapitał (fundusz) zapasowy (+/-)	2 865 682,52	262 319,03
Kapitał (fundusz) rezerwowy (+/-)	0,00	0,00
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	0,00	0,00
Dywidendy dla wspólników (oprocentowanie kapitału)	0,00	0,00
Nagrody z zysku	0,00	0,00
Cele społeczne	0,00	0,00

Nota 9

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy – ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31*
Obniżenie kapitału podstawowego	0,00	0,00
Dopłaty wspólników (o ile przewiduje to umowa spółki z o.o.)	0,00	0,00
Pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
Pokrycie straty z zysków lat przyszłych	0,00	0,00
...	0,00	0,00

* Za rok poprzedni faktyczny podział zysku (pokrycie straty)

Nota 10

Powiązania składników aktywów w bilansie

Wyszczególnienie	Kwota brutto roku obrotowego	Odpisy aktualizujące wartość	Kwota brutto roku poprzedzającego	Odpisy aktualizujące wartość
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu kaucji gwarancyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu nabycia dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne należności	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu kaucji gwarancyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu nabycia dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne należności	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu kaucji gwarancyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu nabycia dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne należności	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu kaucji gwarancyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu nabycia dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne należności	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	2 680 486,48	0,00	3 403 772,17	92 274,94
a) długoterminowe	191 800,00	0,00	57 402,63	0,00
- z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu kaucji gwarancyjnych	191 800,00	0,00	57 402,63	0,00
- z tytułu nabycia dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne należności	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	2 488 686,48	0,00	3 346 369,54	92 274,94
- z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00	20 316,71	20 316,71
- z tytułu kaucji gwarancyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu nabycia dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	202 140,80	0,00	186 279,83	10 458,23
- do 12 miesięcy	202 140,80	0,00	186 279,83	10 458,23
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 284 355,00	0,00	2 721 773,00	0,00

Nota 10

Powiązania składników aktywów w bilansie – ciąg dalszy z poprzedniej strony

Wyszczególnienie	Kwota brutto roku obrotowego	Odpisy aktualizujące wartość	Kwota brutto roku poprzedzającego	Odpisy aktualizujące wartość
- inne należności	2 190,68	0,00	418 000,00	61 500,00
- dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 11

Powiązania składników pasywów w bilansie

Wyszczególnienie	Kwota roku obrotowego	Kwota roku poprzedzającego
1. Zobowiązania od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00
- z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
- z tytułu zobowiązań wekslowych	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00
- z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
- z tytułu zobowiązań wekslowych	0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00
- z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
- z tytułu zobowiązań wekslowych	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00
- z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
- z tytułu zobowiązań wekslowych	0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania od pozostałych jednostek	90 520 131,14	96 813 526,20
a) długoterminowe	27 876 412,74	12 191 404,40
- z tytułu pożyczek i kredytów	11 984 336,41	11 219 999,94
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	0,00
- z tytułu innych zobowiązań finansowych	456 613,45	390 268,31
- z tytułu zobowiązań wekslowych	0,00	0,00
- inne	435 462,88	581 136,15
b) krótkoterminowe	62 643 718,40	84 622 121,80
- z tytułu pożyczek i kredytów	11 036 488,75	19 303 056,40
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- z tytułu innych zobowiązań finansowych	366 438,93	397 018,48
- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	5 510 514,18	2 850 346,03
- do 12 miesięcy	5 510 514,18	2 850 346,03
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- z tytułu zaliczek otrzymanych na dostawy i usługi	45 252 347,70	61 677 461,13

Nota 11

Powiązania składników pasywów w bilansie – ciąg dalszy z poprzedniej strony

Wyszczególnienie	Kwota roku obrotowego	Kwota roku poprzedzającego
- z tytułu zobowiązań wekslowych	0,00	0,00
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	189 538,36	229 349,02
- z tytułu wynagrodzeń	125 966,31	116 031,65
- inne	162 424,17	48 859,09

Nota 12

Zobowiązania warunkowe wobec jednostek pozostałych (struktura wg tytułów)

	Charakter i forma zabezpieczeń na majątku poszczególnych zobowiązań warunkowych	Przesłanki świadczące o istnieniu niepewności co do kwoty lub terminu wypływu środków oraz możliwości uzyskania zwrotów	Zobowiązanie z roku obrotowego	Zobowiązanie z roku poprzedzającego	Informacje odzwierciedlające powiązanie między rezerwą i zobowiązaniem warunkowym, jeśli związek taki zachodzi
1. Gwarancje			0,00	0,00	
2. Poręczenia (także wekslowe)			0,00	0,00	
3. Kaucje i wadła			0,00	0,00	
4. Zobowiązania z tytułu ...			0,00	0,00	
5. Nieuznane przez jednostkę roszczenia skierowane przez kontrahentów na drogę spornego postępowania i podatki			0,00	0,00	
6. Zobowiązania z tytułu zawartych, ale jeszcze niewykonanych umów			0,00	0,00	
7. Zobowiązania z tytułu emerytur i podobnych świadczeń			0,00	0,00	
8. Pozostałe zobowiązania warunkowe	akt notarialny nr 20376/2021 z 29.11.2021 dot. zakupu gruntu przy ul. Rodowej w Warszawie		464 300,00	464 300,00	
Razem			464 300,00	464 300,00	

Nota 13

Odpisy aktualizujące wartość należności

Rodzaj należności	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego				
	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego
Odpisy aktualizujące wartość należności dot. Yuniversal Podlaski Północ sp. z o.o.	20 316,71	0,00	0,00	20 316,71	0,00
Odpisy aktualizujące wartość należności dot. Sotek Zbigniew	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00
Odpisy aktualizujące wartość należności dot. ELBUD sp. z o.o.	10 058,23	0,00	0,00	10 058,23	0,00
Odpisy aktualizujące wartość należności dot. MGBUD	61 500,00	0,00	0,00	0,00	61 500,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 14

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Rodzaj zapasu	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	390 486,58	558 305,76
4. Towary	0,00	0,00

Nota 15

Istotne odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów

Rodzaj składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego korzyści ekonomiczne	Wskazanie, czy wartość odzyskiwalna danego składnika aktywów odpowiada jego wartości handlowej/wartości użytkowej	Przyczyna ograniczenia ustalenia wartości odzyskiwalnej na podstawie szacunku tylko jednej z dwóch wartości: handlowej/użytkowej	Wskazanie, czy wartość odzyskiwalna odpowiadająca wartości handlowej została ustalona na podstawie odniesień do aktywnego rynku	Kwota odpisu aktualizującego	Kwota odwrócenia odpisu aktualizującego	Proszę podać, w której z poniższych kategorii ujęto odpis aktualizujący: - w rachunku zysków i strat - w kapitale własnym - w ujemnej wartości firmy - w przychodach przyszłych	Najważniejsze zdarzenia i okoliczności, które doprowadziły do ujęcia i odwrócenia odpisów aktualizujących spowodowanych utratą wartości
1. Materiały				0,00	0,00		
2. Półprodukty i produkty w toku				0,00	0,00		
- w tym obiekty w zabudowie				0,00	0,00		
3. Produkty gotowe	TAK			0,00	167 819,18	RZIS	rozwiązanie odpisu aktualizującego w Eku lokale nr 1 -lokal sprzedany
4. Towary				0,00	0,00		
5. Ośrodek wypracowujący korzyści ekonomiczne				0,00	0,00		
6. ...				0,00	0,00		

Nota 16

Informacje o jednostce sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki	Miejsce, w którym sprawozdanie skonsolidowane
w SF 01-12.2024 nie dotyczy	

Nota 17

Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej

Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi	Wartość godziwa	Istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, jeśli dane nie pochodzą z aktywnego rynku	Skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych okresu	Skutki przeszacowania odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w
Inwestycje długoterminowe w nieruchomości	4 708 943,00	Lokale są wyceniane według ceny rynkowej wg. operatów dot. lokali w Eku	393 738,00	0,00
Inwestycje długoterminowe w nieruchomości	231 300,00	wycena według ceny rynkowej wg. operatów dot. grunt gm. Muszyna	1 900,00	0,00
Inwestycje długoterminowe w nieruchomości	9 400 000,00	wycena według ceny rynkowej wg. operatów dot. inwestycja w Suwałkach	6 778 102,00	0,00
	0,00		0,00	0,00

Nota 18

Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym
Ogółem, z tego:	13,00	13,50
- pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	13,00	12,50
- pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	0,00	0,00
- uczniowie	0,00	0,00
- osoby wykonujące pracę nakładczą	0,00	0,00
- osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0,00	1,00

Nota 19

Należne lub wypłacone wynagrodzenia osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących za rok obrotowy

Wynagrodzenia	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
I. Wypłacone lub należne wynagrodzenia osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, w tym:		
1. Wynagrodzenie	800 763,00	138 445,93
Prezes Zarządu	800 763,00	138 445,93
Członkowie Zarządu	60 000,00	19 000,00
(pełniona funkcja)	740 763,00	119 445,93
	0,00	0,00
2. Nagrody i wynagrodzenie z zysku	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
	0,00	0,00
II. Wypłacone lub należne wynagrodzenia osobom wchodzącym w skład organów nadzorujących, w tym:	0,00	0,00
1. Wynagrodzenie	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
	0,00	0,00
2. Nagrody i wynagrodzenie z zysku	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
	0,00	0,00
III. Wypłacone lub należne wynagrodzenia osobom wchodzącym w skład organów administrujących, w tym:	0,00	0,00
1. Wynagrodzenie	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
	0,00	0,00
2. Nagrody i wynagrodzenie z zysku	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
(pełniona funkcja)	0,00	0,00
	0,00	0,00
RAZEM	800 763,00	138 445,93

Nota 20

Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Data umowy dotycząca okresu sprawozdawczego	Okres trwania umowy dotyczącej okresu	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	23.10.2024	2024-2025	30 500,00	20 000,00
Inne usługi atestacyjne			0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego			0,00	0,00
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe			0,00	0,00
Pozostałe usługi			0,00	0,00
Razem			30 500,00	20 000,00

Komentarz:
netto

Nota 21

Zmiany polityki rachunkowości, które wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy

Wyszczególnienie zmian	Przyczyny zmian zasad rachunkowości	Metody wyceny	Wpływ zmian na wynik finansowy	Wpływ zmian na kapitał (fundusz) własny	Przedstawienie zmiany sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego	Przyczyny zmiany sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego
1. W zakresie klasyfikacji i grupowania zdarzeń gospodarczych						
- ...						
2. W zakresie metod wyceny aktywów i pasywów na moment początkowego ujęcia w księgach rachunkowych						
- ...						
3. W zakresie metod wyceny aktywów i pasywów na moment wyceny bilansowej						

Nota 21

Zmiany polityki rachunkowości, które wywierała istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy - ciąg dalszy z poprzedniej strony

Wyszczególnienie zmian	Przyczyny zmian zasad rachunkowości	Metody wyceny	Wpływ zmian na wynik finansowy	Wpływ zmian na kapitał (fundusz) własny	Przedstawienie zmiany sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego	Przyczyny zmiany sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego
- ...						
4. W zakresie metod ustalania wyniku finansowego						
- ...						
5. W zakresie sposobu prezentacji informacji w sprawozdaniu finansowym						
- ...						
6. Inne						
Inne zmiany podatkowe dot. opodatkowania ryczałtem tzw.CIT estoński w okresie od 01.09.2023 do 31.12.2026						

Nota 22

Inne informacje niż wymienione, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki

Opis	Wartość
Reklasyfikacja nieruchomości "Suwałki" z Towarów na inwestycje w nieruchomości wycenione w wartości godziwej - wpływ na wynik finansowy tj. w PPO jako przeszacowanie do wartości rynkowej	6 778 102,00
PKO jako spisanych nakładów na podmiotową nieruchomość	2 775 606,97
Wycenę pozostałych nieruchomości zaliczanych do inwestycji długoterminowych w nieruchomości - wyceniane w wartości godziwej - wpływ na wynik tj. w PPO	395 638,00
Razem wpływ na wynik finansowy (zwiększenie)	4 398 133,03
	0,00

Nota 23

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów

	2024-01-01 - 2024-12-31		2023-09-01 - 2023-12-31	
	od jednostek powiązanych	od jednostek pozostałych	od jednostek powiązanych	od jednostek pozostałych
1. Sprzedaż usług (struktura rzeczowa)				
- sprzedaż usług budowlanych	0,00	0,00	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Sprzedaż towarów (struktura rzeczowa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż gruntu	0,00	0,00	0,00	0,00
-inne	0,00	0,00	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Sprzedaż produktów lub innych usług (struktura rzeczowa)	0,00	55 020 622,82	0,00	18 437 133,09
- sprzedaż lokali	0,00	53 699 687,28	0,00	18 095 442,31
- inne	0,00	568 346,13	0,00	122 042,78
- odsprzedaż usług	0,00	752 589,41	0,00	219 648,00
4. Inne przychody ze sprzedaży (struktura rzeczowa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	0,00	55 020 622,82	0,00	18 437 133,09
w tym:				
Sprzedaż dla odbiorców krajowych				
- produkty/usługi	0,00	0,00	0,00	0,00
- towary	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż eksportowa				
- produkty/usługi	0,00	0,00	0,00	0,00
- towary	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż wewnątrzunijna				
- produkty/usługi	0,00	0,00	0,00	0,00
- towary	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 24

Dane o kosztach rodzajowych oraz o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
A. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00
B. Koszty wg rodzajów	56 801 825,95	14 446 931,42
1. Amortyzacja	441 814,05	150 299,99
2. Zużycie materiałów i energii	19 202 273,95	415 243,45
3. Usługi obce	33 086 446,17	12 708 464,07
4. Podatki i opłaty, w tym:	313 098,77	59 905,37
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
5. Wynagrodzenia	2 483 576,07	653 206,10
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	383 192,49	104 735,33
- emerytalne	0,00	0,00
7. Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	891 424,45	355 077,11
- koszty reklamy	618 707,75	219 414,24
- inne	272 716,70	135 662,87
- ...	0,00	0,00
RAZEM	56 801 825,95	14 446 931,42

Nota 25

Przychody incydentalne lub o nadzwyczajnej wartości

Charakter przychodów	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
1. Przychody ze sprzedaży usług	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
3. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00
- z tyt. umorzenia subwencji PFR decyzja z dn.11.06.2021 r.	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
4. Przychody finansowe	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00

Nota 26

Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym w
wynik finansowy

Rodzaj	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
Tytuł przychodów:	0,00	0,00
...	0,00	0,00
...	0,00	0,00
...	0,00	0,00
Tytuł kosztów:	0,00	0,00
...	0,00	0,00
...	0,00	0,00
...	0,00	0,00
Wynik finansowy brutto przed korektą	0,00	0,00
Wynik finansowy brutto po korekcie	0,00	0,00

Nota 27

Dane rozliczenia kręgu kosztów

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
I. Zmiany w zakresie kosztów rozliczonych +/-	0,00	0,00
1. Z tytułu różnic inwentaryzacyjnych	0,00	0,00
2. Odpisanie zaniechanej produkcji	0,00	0,00
3. Odpisanie kosztów bez efektu gospodarczego	0,00	0,00
4. Inne	0,00	0,00
II. Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych kosztów +/-	531 123,06	-5 424 096,18
1. Produkty gotowe	-3 533 649,40	-3 400 115,89
2. Półprodukty i produkty w toku	4 064 772,46	-2 023 980,29
3. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
III. Koszt własny produkcji sprzedanej	53 941 107,83	17 029 978,02
- koszt wytworzenia sprzedanych produktów	47 570 950,38	14 486 247,15
- koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	0,00	0,00
- koszty sprzedaży	1 340 072,66	474 969,45
- koszty ogólnego zarządu	5 030 084,79	2 068 761,42
IV. Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00

Nota 28

Inne przychody operacyjne

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
I. Rozwiązane rezerwy (z tytułu)	0,00	0,00
- inne (rozwiązanie rezerwy na naprawy gwarancyjne)	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
II. Pozostałe, w tym:	7 835 543,21	913 500,31
1) rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów	0,00	0,00
2) odpis aktualizujący wartość niematerialną i prawną zaliczaną do inwestycji	0,00	0,00
3) odpis aktualizujący wartość nieruchomości zaliczanych do inwestycji	7 341 559,18	599 255,98
4) otrzymane koszty postępowania spornego	0,00	0,00
6) przedawnione zobowiązania	0,00	0,00
7) zwrócone, umorzone podatki	0,00	0,00
8) przychody z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	30 000,00	164 856,73
9) pozostałe przychody operacyjne	463 984,03	149 387,60
przychody ze sprzedaży materiałów	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne RAZEM	7 835 543,21	913 500,31

Nota 29

Inne koszty operacyjne

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
I. Utworzone rezerwy (z tytułu)	323 148,00	0,00
- sprawy sporne	323 148,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
II. Pozostałe, w tym:	2 911 628,96	1 083 622,54
1) odpis aktualizujący wartość należności	0,00	0,00
Przyczyna utworzenia: należności przeterminowane ponad rok		
2) odpis aktualizujący wartość niematerialną i prawną zaliczaną do inwestycji	0,00	0,00
Przyczyna utworzenia:		
3) odpis aktualizujący wartość nieruchomości zaliczanych do inwestycji	0,00	0,00
Przyczyna utworzenia: zasada ostrożności - wycena rynkowa niższa niż wycena księgowa		
4) odpis aktualizujący wartość zapasów	0,00	558 305,76

Nota 29

Inne koszty operacyjne – ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
Przyczyna utworzenia:		
5) koszty postępowania spornego	0,00	0,00
6) przedawnione należności	0,00	0,00
7) niezwrócone, umorzone nadpłaty podatków	0,00	0,00
8) koszty z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
9) darowizna –wóz strażacki	0,00	0,00
10) pozostałe	136 021,99	525 316,78
11) wartość sprzedanych materiałów	0,00	0,00
12) przekwalifikowanie towarów – nakłady Suwałki w inwestycje długoterminowe	2 775 606,97	0,00
Inne koszty operacyjne RAZEM	3 234 776,96	1 083 622,54

Nota 30

Wybrane przychody finansowe

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
I. Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach razem	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– od jednostek zależnych	0,00	0,00
– od jednostek współzależnych	0,00	0,00
– od jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
– od znaczącego inwestora	0,00	0,00
– od wspólnika jednostki współzależnej	0,00	0,00
– od jednostki dominującej	0,00	0,00
– od pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) od pozostałych jednostek	0,00	0,00
II. Przychody finansowe z tytułu odsetek razem	233 786,87	59 240,49
1) z tytułu udzielonych pożyczek	27 607,50	9 227,71
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– od jednostek zależnych	0,00	0,00
– od jednostek współzależnych	0,00	0,00
– od jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
– od znaczącego inwestora	0,00	0,00
– od wspólnika jednostki współzależnej	0,00	0,00
– od jednostki dominującej	0,00	0,00
– od pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) od pozostałych jednostek	27 607,50	9 227,71
2) pozostałe odsetki	206 179,37	50 012,78
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– od jednostek zależnych	0,00	0,00
– od jednostek współzależnych	0,00	0,00
– od jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
– od znaczącego inwestora	0,00	0,00
– od wspólnika jednostki współzależnej	0,00	0,00
– od jednostki dominującej	0,00	0,00
– od pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) od pozostałych jednostek	206 179,37	50 012,78
III. Inne przychody finansowe razem	0,00	0,00
1) dodatnie różnice kursowe	0,00	0,00
– zrealizowane	0,00	0,00
– niezrealizowane	0,00	0,00
2) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
3) pozostałe, w tym:	0,00	0,00
– przychody z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00

Nota 30

Wybrane przychody finansowe – ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-09-01 – 2023-12-31
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00

Nota 31

Wybrane koszty finansowe

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-09-01 – 2023-12-31
I. Koszty finansowe z tytułu odsetek razem	2 565 106,45	962 345,30
1) od kredytów i pożyczek	2 095 284,34	942 536,20
a) dla jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- dla jednostek zależnych	0,00	0,00
- dla jednostek współzależnych	0,00	0,00
- dla jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
- dla znaczącego inwestora	0,00	0,00
- dla współnika jednostki współzależnej	0,00	0,00
- dla jednostki dominującej	0,00	0,00
- dla pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) dla innych jednostek	2 095 284,34	942 536,20
2) pozostałe odsetki	469 822,11	19 809,10
a) dla jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- dla jednostek zależnych	0,00	0,00
- dla jednostek współzależnych	0,00	0,00
- dla jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
- dla znaczącego inwestora	0,00	0,00
- dla współnika jednostki współzależnej	0,00	0,00
- dla jednostki dominującej	0,00	0,00
- dla pozostałych jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) dla innych jednostek	469 822,11	19 809,10
II. Inne koszty finansowe razem	0,00	0,00
1) ujemne różnice kursowe	0,00	0,00
- zrealizowane	0,00	0,00
- niezrealizowane	0,00	0,00
2) utworzone rezerwy (z tytułu)	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
3) pozostałe, w tym:	0,00	0,00
- koszty z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00

Nota 32

Stan rezerw

	Stan na początek	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	341 795,00	23 046,88	0,00	0,00	364 841,88
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 32

Stan rezerw - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	Stan na początek	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
- ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	854 906,36	1 072 547,40	300,85	345 152,14	1 582 000,77
a) długoterminowe	349 989,25	107 399,40	300,85	0,00	457 087,80
- naprawy gwarancyjne	349 989,25	107 399,40	300,85	0,00	457 087,80
- ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	504 917,11	965 148,00	0,00	345 152,14	1 124 912,97
- sprawy sporne	504 917,11	323 148,00	0,00	345 152,14	482 912,97
- poręczenia	0,00	642 000,00	0,00	0,00	642 000,00
Razem	1 196 701,36	1 095 594,28	300,85	345 152,14	1 946 842,65

Nota 33

Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	406 875,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	0,00	0,00
- wynikających ze strat podatkowych, w tym podział według terminów wygaśnięcia prawa do odliczenia tych strat	0,00	0,00
- w roku ...	0,00	0,00
- w roku ...	0,00	0,00
- w roku ...	0,00	0,00
- wynikających z nierozliczonych dochodów wolnych od podatku oraz nierozliczonych zmniejszeń podstawy opodatkowania	0,00	0,00
- wynikających z pozostałych ujemnych różnic przejściowych, z tego m.in. (proszę wymienić największe):	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie razem:	0,00	0,00
- kredyty	0,00	0,00
- obligacje	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
3. Inne	406 875,00	0,00
- polisa długoterminowa	0,00	0,00
- Koszt emisji obligacji	406 875,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	792 551,17	68 922,54
	0,00	0,00
1. Polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	59 857,03	38 656,71
2. Opłacony z góry czynsz	0,00	0,00
3. Opłacone z góry koszty energii	0,00	0,00
4. Prenumerata czasopism	0,00	0,00
5. Roczny odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	0,00	0,00
6. Koszty przygotowania i uruchomienia nowej produkcji	0,00	0,00
7. Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie razem:	0,00	0,00
- kredyty	0,00	0,00
- obligacje	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
8. Nadwyżka kosztów poniesionych nad kosztami szacowanymi z niezakończonych umów budowlanych	0,00	0,00
9. Nadwyżka przychodów szacowanych nad należnościami zafakturowanymi z tytułu usług budowlanych	0,00	0,00
10. Inne (VAT zawieszony; inne)	190 194,14	30 265,83
11. Inne (Koszt emisji obligacji)	542 500,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe (biernie), w tym:	0,01	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Stan na BO	0,00	0,00

Nota 33

Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych – ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
a) zwiększenia, w tym:	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
b) zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
a) długoterminowe, w tym:	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
b) krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00
- nadwyżka kosztów szacowanych nad kosztami poniesionymi z niezakończonych umów budowlanych	0,00	0,00
- VAT	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	0,01	0,00
a) długoterminowe, w tym:	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
b) krótkoterminowe, w tym:	0,01	0,00
- nadwyżka należności zafakturowanych nad przychodami szacowanymi z tytułu usług budowlanych	0,00	0,00
- przychody oszacowane i niezafakturowane	0,00	0,00
- inne	0,01	0,00
- ...	0,00	0,00
4. Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych	0,00	0,00

Nota 34

Zmiany w środkach trwałych

	Grunty	Prawo wiczyzstego użytkowania gruntów	Budynki i budowle oraz będące odrębną własnością lokale oraz prawa do lokalu	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	306 879,03	25 600,00	1 770 411,51	154 461,54	2 257 352,08
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	487 010,26	0,00	487 010,26
- nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	487 010,26	0,00	487 010,26
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	44 509,35	0,00	44 509,35
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozchód	0,00	0,00	0,00	0,00	44 509,35	0,00	44 509,35
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	306 879,03	25 600,00	2 212 912,42	154 461,54	2 699 852,99
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	101 174,79	10 453,30	891 788,61	74 173,74	1 077 590,44
Umorzenia bieżące - zwiększenia	0,00	0,00	29 456,55	2 560,00	388 106,70	21 690,80	441 814,05
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	44 509,35	0,00	44 509,35
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozchód	0,00	0,00	0,00	0,00	44 509,35	0,00	44 509,35
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	130 631,34	13 013,30	1 235 385,96	95 864,54	1 474 895,14

Nota 34

Zmiany w środkach trwałych – ciąg dalszy z poprzedniej strony

	Grunty	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle oraz będące odrębną własnością lokale oraz prawa do lokalu	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość księgowa netto na początek okresu	0,00	0,00	205 704,24	15 146,70	878 622,90	80 287,80	1 179 761,64
Wartość księgowa netto na koniec okresu	0,00	0,00	176 247,69	12 586,70	977 526,46	58 597,00	1 224 957,85
Stożenie zużycia od wartości początkowej (%)	0,00	0,00	43,00	51,00	56,00	62,00	55,00

Nota 35

Wartość gruntów użytkowanych wieczyście

Treść (nr działki, adres)	Powierzchnia (m2)	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu w trakcie roku obrotowego		Stan na koniec roku obrotowego
			Zwiększenia	Zmniejszenia	
SUWAŁKI DZ. 10730/3	21985	4 613 991,13	0,00	0,00	4 613 991,13
SUWAŁKI DZ. 10730/4	1	209,87	0,00	0,00	209,87
HARFOWA DZ. 40; 37/5	930	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 36

Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych umów, w tym z tytułu leasingu

Grupa rodzajowa środków trwałych wg KRŚT	Rodzaj umowy	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu w trakcie roku obrotowego		Stan na koniec roku obrotowego
			Zwiększenia	Zmniejszenia	
	najem lok. U6 biuro Spółki pow. 31,76m2 czynsz za m-c netto 6.370,08 zł	0,00	0,00	0,00	0,00
	najem lok. U7 powierzchnia 69,63 m2 i U8 powierzchnia 69,43 m2 - biuro Spółki czynsz łącznie za m-c netto 20.499,47 zł nie dotyczy	0,00	0,00	0,00	0,00
umowy leasingowe wartości nieamortyzowanych – brak		0,00	0,00	0,00	0,00
	najem lok. biuro sprzedaży w Łodzi pow. 68m2 czynsz za m-c netto 4.320,74 zł	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 37

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe powiększające koszt wytworzenia środków trwałych w budowie

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym z wyjątkiem odsetek i różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia	0,00	0,00
Różnice kursowe w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia	0,00	0,00
RAZEM	0,00	0,00

Nota 38

Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę

Wyszczególnienie według przewidywanego umową okresu spłaty	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
Koszty poniesione w okresie sprawozdawczym razem, w tym:	487 010,26	577 000,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
Nabycie środków trwałych, w tym:	487 010,26	577 000,00
- na ochronę środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie, w tym:	0,00	0,00
- na ochronę środowiska	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
Koszty planowane na okres następny	0,00	0,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
Nabycie środków trwałych, w tym:	0,00	0,00
- na ochronę środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie, w tym:	0,00	0,00
- na ochronę środowiska	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00

Nota 39

Zapasy

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	78 485 135,48	74 420 363,02
Produkty gotowe	1 281 707,44	4 815 356,84
Towary	10 988 039,62	28 883 339,77
Zaliczki na dostawy	618 626,14	515 613,00
RAZEM	91 373 508,68	108 634 672,63

Nota 40

Skutki realizacji przedsięwzięć deweloperskich dla umów o sprzedaż wyrobu gotowego

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-09-01 - 2023-12-31
Ogółem koszt wytworzenia przedsięwzięć deweloperskich w toku produkcji	78 485 135,48	74 420 363,02
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów na przyszłe zobowiązania w części przypadającej na sprzedana nieruchomość	0,00	0,00

Nota 41

Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek – struktura czasowa

Struktura czasowa	Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Zobowiązania z tytułu umowy leasingu	Inne	Razem
od 1 roku do 3 lat						
początek okresu	11 219 999,94	0,00	0,00	390 268,31	2 130,48	11 612 398,73
koniec okresu	11 984 336,41	0,00	15 000 000,00	456 613,45	0,00	27 440 949,86
powyżej 3 lat do 5 lat						
początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	579 005,67	579 005,67
koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	435 462,88	435 462,88
ponad 5 lat						
początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem						
początek okresu	11 219 999,94	0,00	0,00	390 268,31	581 136,15	12 191 404,40
koniec okresu	11 984 336,41	0,00	15 000 000,00	456 613,45	435 462,88	27 876 412,74

Nazwa jednostki	Siedziba jednostki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy w walucie obcej	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy w PLN	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty w walucie obcej	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty w PLN	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Inne informacje, w tym informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego
BS w Białymstoku	Białystok						31.12.2026	Hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Strumykowej opisanej w księdze wieczystej KW nr WA3M/00537139 4 - BS w Brańsku do kwoty 8.000.000,00 - BS w Sochaczewie do kwoty 9.400.000,00 - BS w Czyżewie do kwoty 7.000.000,00 - 4 weksle własny in blanco dla każdego z banków uczestniczących w konsorcjum, - 4 oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 odrębne do dnia 31.12.2028: - do kwoty 25.600.000,00 SBR, - do kwoty 8.000.000,00 BS w Brańsku, - do kwoty 9.400.000,00 BS w Sochaczewie, - do kwoty 7.000.000,00 BS w Czyżewie. - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia - globalna cesja wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych powstałych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia	
		0,00	25 000 000,00	0,00	7 457 780,62				
BS w Białymstoku	Białystok						31.12.2026	Hipoteka umowna do kwoty 2.890.000,00 na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Strumykowej KW nr: WA3M/00537139 4. - weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia	
		0,00	1 700 000,00	0,00	401 555,79				
BS w Brańsku	Białystok						11.09.2028	Hipoteka umowna do kwoty 12.750.000,00 zł na nieruchomości położonej przy ul. Technicznej w Białymstoku Dz.54/1 - właściciel Yuniversal Podlaski sp. z o.o. - weksel własny in blanco, - oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777, - poręczenie przez Yuniversal Podlaski sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777	
		0,00	7 500 000,00	0,00	4 125 000,00				

Yuniversal Development Sp. z o.o.

Nota 42

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek – ciąg dalszy z poprzedniej strony

Nazwa Jednostki	Siedziba Jednostki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy w walucie obcej	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy w PLN	Kwota pozostała do spłaty w walucie obcej	Kwota pozostała do spłaty w PLN	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Inne informacje, w tym informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego
		0,00	0,00	0,00	0,00				
Razem		0,00	34 200 000,00	0,00	11 984 336,41				

Nota 43

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

Nazwa Jednostki	Siedziba Jednostki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy w walucie obcej	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy w PLN	Kwota pozostała do spłaty w walucie obcej	Kwota pozostała do spłaty w PLN	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Inne informacje, w tym informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego
BS Brarisk	Białystok						11.09.2028	Hipoteka umowna do kwoty 12.750.000,00 zł na nieruchomości położonej przy ul. Technicznej w Białymstoku Dz.54/1 właściciel Yuniversal Podlaski sp. z o.o. - weksel własny in blanco, - oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777, - poręczenie przez Yuniversal Podlaski sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777	
		0,00	7 500 000,00	0,00	1 500 000,00				
BS Przysucha	Przysucha						30.03.2025	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach położonych w Łodzi przy ul. Więckowskiego weksel własny in blanco, - oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777, Poręczenie cywilne przez Yuniversal Podlaski Sp. z o.o. na rzecz BU1, na rzecz BU2, na rzecz BU3, na rzecz BU4 do kwoty 33.825.000,00 zł	
		0,00	22 550 000,00	0,00	9 451 075,48				
BS Przysucha	Przysucha						30.03.2025	Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.600.000,00 na nieruchomościach położonych w Łodzi przy ul. Więckowskiego 12 - oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777, Poręczenie cywilne przez Yuniversal Podlaski Sp. z o.o. do kwoty 1.200.000,00 zł	
		0,00	800 000,00	0,00	85 413,27				
Razem		0,00	30 850 000,00	0,00	11 036 488,75				

Nota 44

Instrumenty finansowe – Emisja, wykup i spłata nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Rodzaj Instrumentu	Rodzaj operacji	Wartość	Data operacji	Szczegóły operacji
obligacje obligacji serii D	emisja obligacji D	15 000 000,00	17.09.2024	
		0,00		
		0,00		

Nota 44

Instrumenty finansowe - Emisja, wykup i spłata nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych - ciąg dalszy z poprzedniej strony

Rodzaj instrumentu	Rodzaj operacji	Wartość	Data operacji	Szczegóły operacji
		0,00		
		0,00		

YUNIVERSAL DEVELOPMENT Sp. z o.o.

Sporządzono **Warszawa**
(miejscowość)

dnia **19.03.2025**
Al. Komisji Edukacji Narodowej 48 lok. U7-8

02-797 Warszawa
tel. 22 436 84 30
NIP 542-295-55-34, REG. 200043977
KRS 000244044

Antoni Piekut
Wojciech Czyżewski
Hubert Piekut

PREZES ZARZĄDU

Antoni Piekut
mgr Antoni Piekut

Główna Księgowa

Romana Gaworczyk
Romana Gaworczyk
(nazwisko i imię osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Romana Gaworczyk

(podpisy)

WICEPREZES ZARZĄDU

Hubert Piekut

YUNIVERSAL DEVELOPMENT SP. Z O.O.
WICEPREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wojciech Czyżewski