

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁKI YUNIVERSAL DEVELOPMENT SP. Z O.O.
ZA 2025 ROK**

1.1 Podstawowe dane organizacyjne:

Spółka Yuniversal Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie Al. Komisji Edukacji Narodowej 48 lok. U7-8 jest zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy pod nr 0000244044, kapitał zakładowy 50.000,00zł, NIP 542-295-55-34, Regon 200043977.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100 udziałów Antoniego Piekuta o łącznej wysokości 50.000,00 złotych.

1.2 Przedmiotem Spółki jest:

Zgodnie z umową Spółki i zgłoszeniem w Krajowym Rejestrze Sądowym głównym przedmiotem działalności spółki jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych,
- wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych - sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych (niemieszkalnych).

Jednostka nie prowadziła prac badawczo-rozwojowych.

1.3 Skład Zarządu Spółki:

- Prezes Zarządu - Antoni Piekut,
- Wiceprezes Zarządu – Wojciech Czyżewski,
- Wiceprezes Zarządu – Hubert Piekut.

1.4 Działalność Spółki w 2025 roku:

W roku 2025 Spółka realizowała działalność deweloperską na terenie miasta Warszawy, Elku, Łodzi i Suwałk.

Działając w celu wykonania postanowień art.26j ustawy z dnia 15.02.1992r o podatku dochodowym od osób prawnych w okresie od 01.09.2023r do 31.12.2026r wybiera się opodatkowanie Spółki ryczałtem od dochodów Spółki. Rok 2025 jest trzecim rokiem podatkowym opodatkowania ryczałtem.

Spółka posiada Oddział w Białymstoku przy ul. Pięknej 3.

Zarząd planuje umocnienie pozycji Spółki na rynku, tak aby nazwa firmy i jej usługi były rozpoznawalne w branży, w której Spółka obecnie działa.

Zatrudnienie z tyt. umowy o prace na koniec roku wynosi 14 osób.

Nie wystąpiły zdarzeniach istotnie wpływające na działalność jednostki, w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Spółka nie podejmowała działań w dziedzinie badań i rozwoju.

2.1 Wynik finansowy:

Wynik finansowy za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 zamknął się zyskiem netto w wysokości 7.451.602,37 PLN. Spółka osiągnęła przychody w wysokości 52.948.894,29 PLN, natomiast bilans Spółki wykazuje sumę bilansowa w kwocie 133.450.638,61 PLN. Sytuacja Spółki jest dobra. Spółka nie posiada żadnych przeterminowanych zobowiązań publiczno-prawnych, a płynność jest zachowana na poziomie 1,33 według wskaźnika płynności bieżącej.

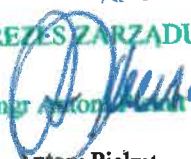
Jednostka nie widzi ryzyka odnośnie korzystania z instrumentów finansowych z tytułu: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka, przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Lp.	Nazwa wskaźnika i jego wzór	miernik	31.12.2025
			BZ II
I.	Złote reguły finansowe		
1	Złota reguła bilansowania (I stopień pokrycia) $\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	procent	197,23%
2	Srebrna reguła bilansowania (II stopień pokrycia) $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	procent	212,49%
3	Złota reguła finansowania (Wskaźnik struktury pasywów) $\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	procent	50,90%
4	Wskaźnik struktury aktywów $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	procent	20,63%
5	Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	tys. zł	45 014,9
II.	Wskaźniki rentowności		
6	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	procent	5,58%
7	Rentowność sprzedaży netto (ROS) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	procent	14,07%
8	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny}}$	procent	16,55%
9	Rentowność sprzedaży brutto $\frac{\text{wynik ze sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	procent	8,26%
III.	Wskaźniki płynności finansowej		
10	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia (płynność bieżąca) $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	krotność	1,33
11	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia (płynność szybka) $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	krotność	0,07
12	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (płynność natychmiastowa / gotówkowa) $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	krotność	0,03
13	Wskaźnik poziomu kapitału obrotowego netto (KON) aktywa obrotowe ogółem - zobowiązania krótkoterminowe	tys. zł	27 243,9
14	Wskaźnik udziału kapitału obrotowego netto w finansowaniu aktywów obrotowych $\frac{\text{kapitał obrotowy netto}}{\text{zapasy} + \text{należności krótkoterminowe}}$	krotność	0,25

IV.	Wskaźniki rotacji (obrotowość)		
15	Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów}}$	w dniach	677
16	Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów}}$	w dniach	1
17	Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów}}$	w dniach	48
18	Cykl operacyjny (w dniach) szybkość obrotu zapasów (w dniach) + spływ należności (w dniach)	w dniach	678
19	Cykl konwersji gotówki (w dniach) szybkość obrotu zapasów (w dniach) + spływ należności (w dniach) - splata zobowiązań (w dniach)	w dniach	630


3.1 Oświadczenie Zarządu:

Zarząd nie przewiduje w 2025 roku zagrożeń dla działalności spółki i ocenia ryzyko ewentualnych niekorzystnych zmian jako niskie. Zarząd ocenia perspektywę dalszego funkcjonowania Spółki jako pomyślną i będzie kontynuował działania mające na celu zwiększenia wartości majątku Spółki. W ocenie Zarządu sprawozdanie finansowe za 2025 rok przedstawia w sposób prawidłowy sytuację majątkową oraz finansową Spółki. Roczne sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.

Prezes Zarządu
PREZES ZARZĄDU

mgr Antoni Piekut

Wiceprezes Zarządu
UNIVERSAL DEVELOPMENT SP. Z O.O.
WICEPREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wojciech Czyżewski
Wojciech Czyżewski

Wiceprezes Zarządu
WICEPREZES ZARZĄDU

Hubert Piekut
Hubert Piekut