



Årsregnskap for regnskapsåret 2024

Organisasjonsnr: 923 351 426
Navn/foretaksnavn: UNIHOUSE SPOLKA AKCYJNA NUF
Forretningsadresse: Rejonowa 5
PL-17-100 BIELSK PODLASKI

Brønnøysundregistrene
15.08.2025

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673

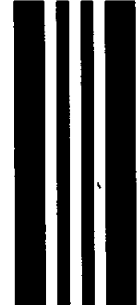


Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2024



UNIHOUSE SPOLKA AKCYJNA NUF c/o Rödl & Partner Accounting AS Karenslyst allé 2 0278 OSLO	Organisasjonsnr.	NUF
	923 351 426	



Registrerte opplysninger per 13.08.2025		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2024	31.12.2024		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den _____ Dato

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten

Pol Ewot

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

Mut loka

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	ifrs	fr-rev								

2025 . 200320
funk u.off brev



BR-1001-11





Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 738847

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 351 426
Organisasjonsform: Norskreg. utenlandsk foretak
Foretaksnavn: UNIHOUSE SPOLKA AKCYJNA NUF
Forretningsadresse: Rejonowa 5
PL-17-100 BIELSK PODLASKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Olga Janina Zak
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.08.2025



Organisasjonsnr: 923 351 426
UNIHOUSE SPOLKA ARCYJNA NUF

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		468 313 647	579 917 997
Sum inntekter		468 313 647	579 917 997
Kostnader			
Varekostnad		113 678 770	207 242 580
Lønnskostnad		129 887 349	138 650 493
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 740 728	13 489 446
Annen driftskostnad		195 163 635	278 608 623
Losses		30 568 444	33 463 583
Sum kostnader		483 038 926	671 454 725
Driftsresultat		-14 725 279	-91 536 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		824 891	2 384
Annen finansinntekt		1 265 620	9 305 168
Sum finansinntekter		2 090 511	9 307 552
Annen rentekostnad		15 798 827	14 959 974
Annen finanskostnad		3 977 315	18 875 207
Sum finanskostnader		19 776 142	33 835 181
Netto finans		-17 685 631	-24 527 629
Resultat før skattekostnad		-32 410 910	-116 064 357
Skattekostnad		-9 481 879	-279 334
Årsresultat		-22 929 031	-115 785 023
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond		-22 929 031	-115 785 023
Annen egenkapital			0
Sum overføringer og disponeringer		-22 929 031	-115 785 023



Organisasjonsnr: 923 351 426
UNLHOUSE SPOLKA ARCYJNA NUF

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepsjoner, patenter,		10 151 244	10 332 342
Utsatt skattefordel		38 369 503	26 232 836
Sum immaterielle eiendeler		48 520 747	36 565 178
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		139 219 790	133 217 324
Maskiner og anlegg			
		16 614 580	18 701 485
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		4 684 545	7 210 503
Sum varige driftsmidler		160 518 915	159 129 312
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			
		9 579 450	3 689 466
Sum finansielle anleggsmidler		9 579 450	3 689 466
Sum anleggsmidler		218 619 112	199 383 956
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		19 489 445	17 740 468
Sum varer		19 489 445	17 740 468
Fordringer			
Kundefordringer			
		76 273 857	64 757 531
Andre kortsiktige fordringer			
		82 590 470	121 472 636
Sum fordringer		158 864 327	186 230 167
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter			
		1 410 731	6 420 462
Sum investeringer		1 410 731	6 420 462
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		13 871 210	37 757 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 871 210	37 757 606
Sum omløpsmidler		193 635 713	248 148 703



SUM EIENDELER	412 254 825	447 532 659
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	12 811 920	7 330 549
Overkurs	204 828 432	119 013 924
Annen innskutt egenkapital	42 618 244	30 701 143
Sum innskutt egenkapital	260 258 596	157 045 616
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	242 432 364	115 785 021
Sum opptjent egenkapital	-242 432 364	-115 785 021
Sum egenkapital	17 826 232	41 260 595
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser	4 765 553	4 777 037
Sum avsetninger for forpliktelser	4 765 553	4 777 037
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	52 248 221	132 745 152
Sum annen langsiktig gjeld	52 248 221	132 745 152
Sum langsiktig gjeld	57 013 774	137 522 189
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	72 186 271	79 893 351
Betalbar skatt	612 203	546 502
Annen kortsiktig gjeld	264 616 345	188 310 023
Sum kortsiktig gjeld	337 414 819	268 749 876
Sum gjeld	394 428 593	406 272 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	412 254 825	447 532 660



Organisasjonsnr: 923 351 426
UNIHOUSE SPOLKA ARCYJNA NUF

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk, herunder norske regnskapsstandarder for øvrige foretak. Klassifisering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel. Salgsinntekter Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og å regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet. Anleggskontrakter Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Fordringer Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. Skatt Skatt i regnskapet er beregnet etter en kost-pluss metode, fastsatt av Skatteetaten. Alminnelig inntekt beregnes med en margin på 6,29% på avsluttede prosjekter, med utgangspunkt i direkte kostnader med et tillegg for indirekte kostnader. Utsatt skatt beregnes på prosjekter i arbeid. Garantier og reklamasjoner Avsetning til forventede garantiarbeider knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden. Utenlandsk valuta Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap klassifiseres som finansposter. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskuddene andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

12.00



Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6212652.00	4121179.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3222926.00	2181174.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9435578.00	6302354.00

Mer om årsverk og lønn

Arbeidsgiveravgift Alle arbeidstakerne betaler trygd i hjemlandet sitt, og innehar fritaksskjema A1. Utenlandsk A1-skjema ble sendt til NAV.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



FINANCIAL STATEMENT
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2024

Prepared in accordance with the International
Financial Reporting Standards approved by the
European Union

www.unihouse.pl



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Table of contents

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION - ASSETS.....	5
SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION - LIABILITIES.....	6
SEPARATE INCOME STATEMENT.....	7
SEPARATE STATEMENT OF TOTAL INCOME.....	7
SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY.....	8
SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS.....	9
1. General Information:.....	10
1.1. Information about the Company and its activities.....	10
1.2. Basis of preparation of the financial statements.....	10
1.3. Waluta Functional currency and presentation currency of the financial statements.....	11
1.4. Changes to IFRS.....	11
2. Accounting principles adopted.....	13
3. Selected financial data converted to EUR.....	30
3.1. Basic items of the statement of financial position translated into EUR (as of the last day of the period).....	30
3.2. Key items of the statement of comprehensive income translated into EUR.....	31
3.3. Key items of the statement of cash flows translated into EUR.....	31
4. Financial risk management.....	32
5. Financial instruments.....	39
6. Notes to the financial statements.....	42
6.1. Fixed assets.....	42
6.2. Intangible assets.....	46
6.3. Investment property.....	49
6.4. Trade and other receivables.....	49
6.5. Write-downs and expected credit losses.....	51
6.6. Inventory.....	52
6.7. Cash and cash equivalents.....	52
6.8. Loans granted.....	52
6.9. Capitals.....	52
6.10. Restrictions on transfer of ownership of securities.....	53
6.11. Loans and other financial liabilities.....	53
6.12. Leasing.....	55
6.13. Provisions.....	56
6.14. Trade and other payables.....	58
6.15. Current and deferred income tax.....	59
6.16. Contract assets and liabilities.....	62
6.17. Deposits from contracts with customers.....	63
6.18. Information on operating segments.....	64
6.19. Revenue from contracts with customers.....	65
6.20. Costs by type.....	65
6.21. Other income, operating expenses.....	66
6.22. Financial income and expenses, expected credit losses.....	66
6.23. Earnings (loss) per share.....	67
6.24. Investment expenditures incurred.....	67
6.25. Explanatory notes to the statement of cash flows.....	68
6.26. Business combinations.....	69
6.27. Investments in jointly controlled entities.....	69
6.28. Investments in other entities.....	69
6.29. Transactions with related parties.....	69
6.30. Management and Supervisory Board.....	70
6.31. Ownership of shares or rights to shares by managing and supervising persons.....	70



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



6.32. Information on personal, actual and organizational relationships of members of the management board and supervisory board with specific shareholders holding at least 5% of votes at the general meeting of shareholders of UNIHOUSE S.A.	70
6.33. Remuneration of management and supervisory board members	71
6.34. Transactions with related parties through the company's supervisors	71
6.35. Contracts concluded between UNIHOUSE S.A. and managing persons	71
6.36. Contingent assets and liabilities, guarantees	73
6.36.1. Contingent assets and liabilities	73
6.36.2. Guarantees.....	74
6.37. The impact of the war situation on Unihouse SA's operations.....	74
6.38. Events after the balance sheet date.....	75
6.39. Employment structure	75
6.40. Information on contracts with entities authorized to audit financial statements.....	75
7. Approval of financial statements	75



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in Tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION - ASSETS

	Note	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
ASSETS			
LONG-TERM FIXED ASSETS			
Fixed assets	6.1	55 590 234,13	59 471 462,31
Intangible assets	6.2	3 677 986,98	3 988 859,04
Investment property	6.3	2 568 793,00	1 961 310,93
Trade and other non-current receivables	6.4	1 190 232,38	1 424 339,29
Assets from derivative financial instruments	6.17	2 280 582,95	-
Deferred tax assets	6.15	13 901 994,00	10 127 335,00
Total non-current (long-term) assets		79 209 823,44	76 973 306,57
SHORT-TERM CURRENT ASSETS			
Inventory	6.6	7 061 393,05	6 848 808,13
Trade and other short-term receivables	6.4	31 252 154,54	32 884 572,70
Contract assets	6.16	23 012 968,61	37 737 563,07
Current income tax receivables		3 294 415,75	1 273 075,90
Assets from derivative financial instruments	5.0	-	2 478 655,83
Cash and cash equivalents		511 134,54	-
Current assets other than held for sale	6.7	5 025 800,57	14 576 538,00
Non-current assets or disposal groups classified as held for sale or distribution to owners		70 157 867,06	95 799 213,63
		-	-
Total current (short-term) assets		70 157 867,06	95 799 213,63
TOTAL ASSETS		149 367 690,50	172 772 520,20



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL SITUATION - LIABILITIES

	Note	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
LIABILITIES			
Equity			
Core capital	6.9	4 642 000,00	2 830 000,00
Capital from sale of shares above par price		74 213 200,00	45 946 000,00
Other reserves	6.9	15 441 392,84	11 852 350,42
Retained earnings (losses)	6.9	- 87 837 812,88	-44 699 463,74
Equity attributable to shareholders of the parent company		6 458 779,96	15 928 886,68
Total equity		6 458 779,96	15 928 886,68
Long-term liabilities			
Trade and other non-current liabilities	6.14	1 726 649,56	1 844 202,36
Credits, loans and other financial liabilities - long-term	6.11	-	30 066 214,29
Long-term lease liabilities	6.12	3 434 196,80	4 195 760,04
Non-current liabilities on derivative financial instruments	6.13	11 630 778,01	13 371 144,56
Long-term provisions	6.17	3 865 539,93	3 613 899,45
Deposits from contracts with customers		20 657 164,30	53 091 220,70
Total long-term liabilities			
Current liabilities			
Trade and other current liabilities	6.14	26 154 446,02	30 843 280,91
Contractual obligations	6.16	25 981 104,13	53 876 986,16
Deposits from contracts with customers	6.17	4 052 914,95	3 375 797,35
Credits, loans and other financial liabilities - short-term	6.11	46 714 541,16	-
Short-term lease liabilities	6.12	1 061 058,65	1 399 262,14
Short-term lease liabilities		221 812,85	210 980,03
Liabilities on derivative financial instruments short-term	6.13	18 065 868,48	14 046 106,23
Current income tax liabilities		122 251 746,24	103 752 412,82
Short-term reserves		122 251 746,24	103 752 412,82
Current liability other than for assets held for sale		142 908 910,54	156 843 633,52
Total current liabilities		149 367 690,50	172 772 520,20



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



SEPARATE INCOME STATEMENT

	Note	January 1- December 31, 2024	January 1- December 31, 2023
Operating activities			
Revenue from contracts with customers	6.19	169 678 857,45	223 880 630,51
Costs of products, goods and materials sold	6.20	164 255 925,76	246 941 217,73
Gross profit (loss) from sales		5 422 931,69	-23 060 587,22
Management costs	6.20	12 418 603,86	9 483 282,86
Other operating income	6.21	3 564 418,59	1 835 454,13
Other operating expenses	6.21	1 615 097,53	444 057,75
Profit (loss) from operations		- 5 046 351,11	-31 152 473,70
Financial income	6.22	757 431,77	3 593 233,33
Financial costs	6.22	7 165 268,94	13 062 263,39
Expected credit losses	6.22	288 895,03	4 185 798,63
Profit (loss) before taxation		- 11 743 083,31	-44 807 302,39
Income tax	6.15	-3 435 463,58	-107 838,65
Net profit (loss) from continuing operations		- 8 307 619,73	-44 699 463,74
Profit (loss) from discontinued operations		-	-
Net profit (loss)		- 8 307 619,73	-44 699 463,74

Net profit/ loss from continuing operations	- 8 307 619,73	-44 699 463,74
Net profit/loss from continuing operations attributable to equity holders of the entity per share (in PLN)	-0,18	-1,58
Diluted net profit/loss from continuing operations attributable to equity holders of the entity per share (in PLN)	-0,18	-1,58

SEPARATE STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

	January 1- December 31, 2024	January 1- December 31, 2023
Net profit (loss)	- 8 307 619,73	-44 699 463,74
Other comprehensive income that will be reclassified to profit or loss when certain conditions are met:		
Foreign exchange differences on translation of foreign operations	- 1 673 919,99	3 705 120,00
Effective portion of changes in fair value of cash flow hedging instruments	238 751,00	-357 952,00
Other comprehensive income that will not be reclassified to profit or loss:	238 751,00	-357 952,00
Actuarial gains (losses) from defined benefit plans	- 1 435 168,99	3 347 168,00
Valuation of investment property at fair value on reclassification	- 318 045,00	703 973,00
Other comprehensive income before taxes	45 363,00	-68 011,00
Income tax relating to components that can be reclassified in later periods*	- 1 162 486,99	2 711 206,00
Income tax relating to components that will not be reclassified in later periods*	- 9 470 106,72	-41 988 257,74
Total other comprehensive income after tax		
Total comprehensive income	- 9 470 106,72	-41 988 257,74

*sign rule change



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

For the period January 1, 2024 - December 31, 2024

	Core capital	Other reserves	Capital from sale of shares above par price	Retained earnings	Total equity
Equity at the beginning of the period	2 830 000,00	11 852 350,42	45 946 000,00	-44 699 463,74	15 928 886,68
Profit (loss) of the current year	-	-	-	-8 307 619,73	-8 307 619,73
Increase (decrease) due to expiration of retained earnings	-	34 830 729,41	-	-34 830 729,41	-
Contribution, increase in share capital	1 812 000,00	-30 079 200,00	28 267 200,00	-	-
Other comprehensive income	-	-1 162 486,99	-	-	-1 162 486,99
Total income	-	-1 162 486,99	-	-8 307 619,73	-9 470 104,72
Changes in equity	1 812 000,00	3 589 042,42	28 267 200,00	-43 138 349,14	-9 470 104,72
Equity at the end of the period	4 642 000,00	15 441 392,84	74 213 200,00	-87 837 812,88	6 458 779,96

For the period January 1, 2023 - December 31, 2023.

	Core capital	Other reserves	Capital from sale of shares above par price	Retained earnings	Total equity
Equity at the beginning of the period	2 250 000,00	23 868 673,83	36 550 000,00	-34 830 729,41	27 837 944,42
Profit (loss) of the current year	-	-	-	-44 699 463,74	-44 699 463,74
Increase/decrease in equity due to transactions with owners	-	20 103 200,00	9 396 000,00	-	29 499 200,00
Increase (decrease) due to expiration of retained earnings	-	-34 830 729,41	-	34 830 729,41	-
Contribution, increase in share capital	580 000,00	-	-	-	580 000,00
Other comprehensive income	-	2 711 206,00	-	-	2 711 206,00
Total income	-	2 711 206,00	-	-44 699 463,74	41 988 257,74
Changes in equity	580 000,00	-12 016 323,41	9 396 000,00	-9 868 734,33	-11 909 057,74
Equity at the end of the period	2 830 000,00	11 852 350,42	45 946 000,00	-44 699 463,74	15 928 886,68

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 8



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

	January 1-December 31, 2024	January 1- December 31, 2023
Cash flow from operating activities		
I. Gross profit (loss)	-11 743 083,31	-44 807 302,39
II. Total revisions:		
1. Depreciation:	-8 207 969,84	29 467 379,22
2. Foreign exchange gains (losses)	4 978 524,78	5 207 676,97
3. Interest and profit sharing (dividends)	3 199,46	30 333,03
4. Profit (loss) from investment activities	5 315 818,69	6 874 022,08
5. Change in reserves	-3 345 592,55	-3 667 501,86
6. Change in inventory	2 518 146,70	4 690 370,12
7. Change in receivables	-212 584,92	7 350 797,55
8. Change in short-term liabilities, except for financial liabilities	14 310 536,58	42 814 612,90
9. Other adjustments	-31 773 511,64	-33 838 619,44
	-2 506,94	5 687,87
Cash from operating activities	-19 951 053,15	-15 339 923,17
Income tax paid/reimbursed	-2 190 950,55	3 091 454,99
Net cash from operating activities	-22 142 003,70	-12 248 468,18
Cash flow from investing activities		
Acquisition of tangible and intangible assets	-278 671,66	-844 843,17
Proceeds from disposal of fixed assets and intangible assets	52 884,03	14 384,82
Interest received	388 168,21	-
Other (including realization of derivatives)	3 259 990,00	3 465 623,20
Net cash from investing activities	3 422 370,58	2 635 164,85
Cash flow from financing activities		
Proceeds from loans, credits, bonds, bills of exchange	22 867 297,87	10 000 000,00
Repayment of loans, credits, bonds, bills of exchange	-7 000 000,00	-13 864 249,57
Net proceeds from share issue	-	30 079 200,00
Payment of liabilities under lease agreements	-1 385 094,22	-1 430 485,56
Interest paid	-5 306 010,35	-6 944 345,40
Net cash from financing activities	9 176 193,30	17 840 119,47
Net change in cash, excluding foreign exchange differences	-9 543 439,82	8 226 816,14
Exchange rate differences	-7 297,61	-74 666,72
Net change in cash	-9 550 737,43	8 152 149,42
Cash at the beginning of the period	14 576 538,00	6 424 388,58
Cash at the end of the period	5 025 800,57	14 576 538,00
- of which: with limited disposability	2 817 490,67	912 263,00

Notes to the statement of cash flows included in Note 6.25.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



1. General Information

1.1. Information about the Company and its activities

UNIHOUSE S.A. was established on April 1, 2019 in accordance with the resolution of the Extraordinary General Meeting of UNIBEP S.A. of February 28, 2019. On July 1, 2019, UNIHOUSE S.A. was registered in the District Court in Białystok, XII Economic Department of the National Court Register in the Register of Entrepreneurs under the number 0000793054. The authorized capital of Unihouse S.A. at the time of registration was PLN 100,000.00 and consisted of 1,000,000 shares with a par value of PLN 0.10 each. The Company has a tax identification number NIP 543-21-87-657 and a statistical identification number REGON 383776590. The Company's registered office is located in Bielsk Podlaski, at ul. Rejonowa 5.

On November 1, 2019, UNIBEP S.A. acquired, in exchange for a contribution in kind of an organized part of the enterprise (OCP) in the form of UNIHOUSE Branch of UNIBEP S.A. in Bielsk Podlaski, 21,500,000 new issue shares worth PLN 2,150,000.00. The capital increase was registered with the National Court Register on Tuesday, December 31, 2019.

According to the Polish Classification of Business Activities, the principal activity of UNIHOUSE S.A. is the execution of general construction works related to the erection of buildings in the country and abroad.

UNIHOUSE S.A. operates in the modular construction industry based on timber-frame modular buildings. Production of these buildings takes place in production halls in Bielsk Podlaski.

Unihouse SA belongs to the Unibep Capital Group. The parent company, UNIBEP SA, prepares the consolidated financial statements at the highest level.

The consolidated financial statements are available at the registered office of the parent company, Unibep SA, in Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19, or on the website www.unibep.pl.

1.2. Basis of preparation of the financial statements

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and interpretations issued by the International Accounting Standards Board, as approved by the European Union, under the IFRS Regulation (European Commission 1606/2002), hereinafter referred to as "EU IFRS."

EU IFRS include standards and interpretations accepted by the International Accounting Standards Board (IASB) and the International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) and approved for use in the EU.

The Company has adopted all new and approved standards and interpretations issued by the International Accounting Standards Board and the International Accounting Standards Interpretations Committee and approved for use in the EU, applicable to its operations and effective for reporting periods beginning January 1, 2019.

The financial statements have been prepared on the historical cost basis, except for derivative financial instruments measured at fair value and assets measured at fair value through other comprehensive income, in accordance with the *Accounting Principles* presented later in this report. These separate financial statements, with the exception of the separate statement of cash flows, have been prepared on an accrual basis.

The financial statements present financial data for the period from January 1, 2024 to December 31, 2024 and comparable financial data for the period from January 1, 2023 to December 31, 2023.

Despite the unfavourable economic situation in the modular construction segment in 2024, Unihouse SA continues its activities in this segment, intensifying its penetration of the Polish and Scandinavian markets and continuing its work on the German market, as demonstrated by another contract (the first in a public procurement procedure). In total, this led to the acquisition of 11 contracts in 2024.

The company is also rigorously implementing the process optimisation measures initiated at the turn of the third and fourth quarters of 2023. Despite a decline in sales compared to the previous year, the margin on contracts allowed the company to achieve a neutral EBITDA ratio. This represents a significant year-on-year increase in profitability of almost PLN 26 million. In addition, during the period under review, orders amounted to approximately PLN 131 million, which translates into an order book for the coming periods of approximately PLN

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 10



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



84 million. At present, Unihouse SA's future prospects include increasing its share of sales on the Polish market, which is becoming a leading market, as well as opportunities for investment on the German and Norwegian markets, especially in the public sector.

The dynamic development of the Polish market will continue in 2024. Unihouse SA has signed 5 contracts with a total value of approximately PLN 64 million. Six projects were also completed. According to the Management Board, this is a promising market with potential for further growth. Revenue from the Polish market accounted for 53% of total revenue in 2024 and is expected to become the company's main area of activity in the future.

The situation in the Norwegian market has changed considerably since the weakening of the Norwegian krone. Public contracts are now very important. The company has now handed over the first plant completed under a public procurement contract and signed contracts for two further public procurement projects.

Despite the current slowdown, the German market is still seen by Unihouse SA's management as a market with very high potential. Today, as in Norway, public procurement is gaining momentum. In 2024, Unihouse SA signed a contract to carry out its first order for a public body.

In 2024, the first project on the Danish market was completed and commissioned. The company also acquired and completed its first project, which was sold to Iceland.

The company has written off doubtful receivables on one of the contracts, while the costs for which claims have been made are disclosed in the 2024 results. In 2024, the company signed a tripartite agreement regarding a dispute on one of the contracts. Under the agreement, the guarantor paid NOK 10 million to Unihouse and the investor withdrew its claims against Unihouse SA. The company recorded a provision for the dispute, which was settled in 2024.

As in 2024, the current contracts are profitable and allow the company to continue its operations. The equity value is positive and amounts to approximately PLN 6.5 million. The company generated over PLN 5 million in cash and trade payables decreased significantly (by over 15%).

The company has not lost any of its markets. The Polish market, which is the domestic market under Polish law and therefore easier to manage, is growing significantly. Contracts in Poland are mainly for the public sector and include indexation clauses.

The order book for 2025 amounts to approximately PLN 83 million and the acquisition potential estimated on the basis of active tenders for 2025 amounts to approximately PLN 572.3 million.

The technology used by Unihouse SA is considered to be the technology of the future, meeting ever higher environmental standards and requirements, which significantly increases the company's chances of winning tenders against its competitors. Traditional construction is one of the sectors that emits the most CO2 into the atmosphere. An alternative to this is construction based on the use of renewable raw materials that meet strict ESG requirements.

1.3. Functional currency and presentation currency of the financial statements

The functional currency of the Company and the presentation currency of these financial statements is the Polish zloty. All amounts in these financial statements are in zlotys and grosz, unless otherwise indicated.

1.4. Changes to IFRS

New standards, amendments to existing standards and new Interpretations issued by the International Accounting Standards Board (IASB) that were applied for the first time in the financial statements of UNIHOUSE SA for 2024:

• **Amendments to IAS 1 'Presentation of Financial Statements'**

- The IASB has clarified the rules for classifying liabilities as current or non-current in two main respects:
 - it has clarified that the classification depends on the rights that the entity has at the balance sheet date,
 - the intention of management to accelerate or delay the settlement of a liability is not taken into account.
- The amendment clarifies that an entity should not take into account covenants at the balance sheet date that must be satisfied in the future when considering the classification of liabilities as current or non-current. Instead, the entity should disclose information about those covenants in the notes to the financial statements. The amendments are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024.

- **Amendments to IFRS 16 'Leasing'** - the amendment clarifies the requirements for measuring a lease liability arising from a sale and leaseback transaction. It is intended to prevent the incorrect recognition of the result on the transaction in the part relating to the retained right of use where the lease payments are variable and not

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 11



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



dependent on an index or rate. The amendment is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024.

- **Amendments to IAS 7 'Cash Flow Statements' and IFRS 7 'Financial Instruments: Disclosures'** – the amendments clarify the characteristics of financing agreements with suppliers (so-called reverse factoring agreements) and introduce a requirement to disclose information on agreements concluded with suppliers. The amendments are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024.

The above amendments to the standards do not have a significant impact on the financial statements.

Standards and amendments to standards that have been published but are not yet effective

As at the date of preparation of these separate financial statements, new or amended standards and interpretations applicable to annual periods after 2024 have been published. The list also includes amendments, standards and interpretations published but not yet adopted by the European Union:

- **Amendments to IFRS 10 Consolidated Financial Statements and IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures** - sales or contributions of assets between an investor and its associate or joint venture – work leading to the approval of these amendments has been postponed indefinitely by the EU - the effective date has been postponed indefinitely by the IASB.

- **Amendments to IFRS 9 'Financial Instruments' and IFRS 7 'Financial Instruments: Disclosures' regarding the classification and measurement of financial instruments.**

The amendments to IFRS 9 introduce the option to choose the accounting policy regarding the timing of the expiry of a liability when payment is made through an electronic payment system (if certain conditions are met). The amendments to IFRS 9 regarding the SPPI test provide guidance to help assess whether cash flows arising from a contract are consistent with a basic lending arrangement. In addition, the amendments introduce a clearer definition of the non-recourse feature.

The amendments to IFRS 9 also provide additional guidance on the characteristics of contractually linked instruments.

The amendments to IFRS 7 add new disclosure requirements:

- for investments in equity instruments designated as measured at fair value through other comprehensive income,
- for each class of financial assets measured at amortised cost or at fair value through other comprehensive income, as well as for financial liabilities measured at amortised cost.

The amendments are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2026.

- **Amendments to IFRS 9 'Financial Instruments' and IFRS 7 'Financial Instruments: Disclosures' regarding PPA contracts (Contracts Referencing Nature-dependent Electricity)**

The amendments to IFRS 9 include information on which PPA contracts can be used in hedge accounting and what specific conditions are permitted in such hedging relationships.

The amendments to IFRS 7 introduce new disclosure requirements for PPA contracts as defined in the amendments to IFRS 9.

The amendments are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2026.

- **Amendments to IAS 21 'The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates'**- no currency exchange option, the rule applies to entities that should assess whether a currency is convertible and how to determine the exchange rate in the absence of convertibility, and requires disclosure of information that will enable users of financial statements to understand the impact of currency non-convertibility. The amendment is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2025.

- **Amendments to IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7**

These are purely organisational changes within the Annual Improvements cycle, which are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2026 and will not have an impact on the Group's financial statements.

- **New IFRS 18 'Presentation and disclosure in financial statements'**

The new standard will replace IAS 1 'Presentation of financial statements'. IFRS 18 introduces, among other things:

- a new income statement format,
- increased requirements for aggregation and disaggregation of data,
- requirements for disclosure of management-defined performance measures.

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 12



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



The standard is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2027.

• **New IFRS 19 'Entities not governed by public law: disclosures'**

The standard applies to entities not governed by public law for which their parent entity prepares consolidated financial statements in accordance with IFRS. The new IFRS 19 exempts entities from disclosures required by other standards and introduces a new list in their place. The standard is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2027.

The Company continues to estimate the impact of the above changes on its separate financial statements. UNIHOUSE SA intends to implement the above regulations within the time limits specified for application by the standards or interpretations.

2. Accounting principles adopted

These financial statements have been prepared in accordance with the principles described below, taking into account the applicable EU amendments to International Financial Reporting Standards ("IFRS").

FIXED ASSETS

Fixed assets include proprietary items: *Fixed assets* and *Assets under construction*, and *Right-of-use assets*.

Fixed assets are assets maintained by the Company for use in the production process or in the supply of goods and services or for administrative purposes with an expected economic useful life of more than one year.

Fixed assets are recognized in the books if and only if the following two criteria are met simultaneously:

- it is probable that the Company will receive future economic benefits associated with the asset;
- company's cost of the asset can be reliably determined.

Upon initial recognition, an item of fixed assets that qualifies for recognition as an asset is measured at cost.

Investments under construction relating to fixed assets under construction are valued at the total costs directly related to their acquisition or construction, including financing costs, less impairment losses.

After initial recognition, fixed assets are reported at cost ("cost") less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Fixed assets are depreciated on a straight-line basis to spread their initial value, less residual value and accumulated depreciation and impairment losses, over a period corresponding to their estimated useful life.

The basis for calculating depreciation is the cost of the asset less the residual value.

Depreciation rates are determined based on the expected useful life, which is reviewed annually by the Company. The useful lives of each group of fixed assets are shown below:

- buildings, premises and civil engineering structures - between 5 and 40 years;
- technical equipment and machinery - between 2 and 15 years;
- means of transportation - between 3 and 8 years;
- other fixed assets - between 2 and 10 years.

In justified individual cases, the above-mentioned periods may be extended.

The above useful lives and residual values of individual items of property, plant and equipment are reviewed at least at the end of each financial year and, if expectations differ from previous estimates, the changes are recognized prospectively as a change in estimates.

Low-value fixed assets with a value not exceeding PLN 3,500, with the exception of power tools, may be depreciated on a one-time basis in the month in which they are acquired, if the simplification so adopted does not materially distort financial results and assets. A one-time purchase of a larger number of low-value fixed assets can be recognized and depreciated as one collective object. For items classified as equipment, due to their low value, the Company uses the simplified approach of recognizing the value of the asset in the cost of



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



materials once the asset is placed in service. Off-balance sheet equipment records are maintained in subsequent periods.

Depreciation of fixed assets begins when it is available for use by which is meant bringing the asset to the place and conditions needed for use as intended by management. In practice, the Company adopts a simplification in this regard and depreciation begins at the beginning of the month following the month in which the fixed asset became available for use.

If there are indications of possible impairment of property, plant and equipment, these assets are tested for possible impairment.

The amount of write-downs is determined as the excess of the carrying value of these components over their recoverable amount.

Impairment losses are recognized in profit or loss under Other operating expenses.

At each reporting date, it should be assessed whether there are any objective indications that the write-down may be reversed. Any reversal of a previously recognized impairment loss is recognized in profit or loss under Other operating income, as appropriate.

INTANGIBLE ASSETS

Intangible assets are recognized if it is probable that they will result in future economic benefits. Initial recognition of intangible assets is at cost. In the subsequent period of use, valuation is carried out at cost less depreciation and impairment losses.

Intangible assets held by the Company, with the exception of intangible assets with an indefinite useful life, are amortized on a straight-line basis over a period corresponding to their estimated useful life, i.e., as a rule, 2-10 years. In justified cases, this period may be extended.

Impairment losses are recognized in profit or loss under Other operating expenses.

Research work involves an innovative and planned search for solutions undertaken with the intention of acquiring and assimilating new scientific and technical knowledge. At the stage of research work, the Company is not yet able to prove the existence of such an intangible asset that will generate economic benefits in the future.

Development work is the practical application of research discoveries or achievements of other knowledge in planning or designing the production of new or significantly improved materials, equipment, products, technological processes, systems or services, taking place before the start of mass production or application. At the development stage, the Company is able to identify an intangible asset that will generate future economic benefits.

If it is difficult to separate research and development work in an ongoing project, the Company treats all work as research work.

Research work does not result in the creation of an asset, and therefore the costs of such work are recognized as an expense in the period as they are incurred, as are development costs that do not meet the criteria for capitalization.

Development costs are capitalized as intangible assets that are technically possible to complete the intangible asset so that it is suitable for use or sale.

INVESTMENT PROPERTY

The investment property is held for rental income and/or appreciation and is valued based on the fair value model.

Initial recognition of investment property is at cost, including transaction costs. At subsequent balance sheet dates, the investment property is valued at fair value, as determined by an independent appraiser, taking into account the location and nature of the property and current market conditions.

The fair value determination hierarchy is based on three levels of input acquisition. Level one contains inputs from the active market.

Level two contains inputs other than those from the active market, but which are observable (objective, measurable). This level includes the following possible sources of information and data: quotations for similar

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 14



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



assets and liabilities from an active market; quotations for the same or similar assets and liabilities from markets that are not active; markets other than quoted markets that are nevertheless observable markets (interest rates, credit sales, etc.); other market-confirmed information.

Level three contains unobservable data, used when information cannot be obtained from the first two levels of valuation. This includes any valuation characterized by subjective inputs.

Gains or losses resulting from changes in the fair value of investment properties are recognized in profit or loss in the period in which the changes occur, under other operating income or expenses.

Investment property also includes real estate which meets the above criteria, but remains under construction or adjustment.

Reclassification of individual properties to/from investment properties is made when there is a change in their use confirmed by:

- commencement of use of the property by the owner - in the case of transfer from investment property to property, plant and equipment;
- begin adjusting real estate for sale - in the case of transferring investment property to inventory;
- termination of use of the property by the owner - in the case of transfer from property, plant and equipment, to investment property;
- giving to a third party for use under an operating lease agreement - in the case of transfer from inventory to investment property.

In the case of transferring investment properties, carried at fair value, to property, plant and equipment or inventories, the cost to be adopted for their recognition in accordance with the accounting principles described in the sections *Property*, *plant and equipment* and *Inventories* is equal to the fair value determined as of the date of change in use of the property. The effect of the valuation on the date of reclassification of investment property to property, plant and equipment or inventory is recognized as gains/losses on fair value measurement of investment property, i.e., under *Other operating income/expenses*.

In a situation where there is a transfer of an asset valued according to the principles described in the *Fixed Assets* section to investment property, such property should be valued at fair value. The difference resulting in a decrease in the existing value of the property is recognized in *Other operating expenses*. In turn, the excess of the valuation over the carrying value of the property as of the date of the change in use is recognized in *Other operating income* to the extent that it represents a reversal of a previously recognized impairment loss on the property, plant and equipment. The remaining surplus is recognized in other comprehensive income and as an increase in revaluation reserve reported within equity.

Investment properties under construction, as a rule, are valued at fair value. However, if it is not possible to reliably determine fair value then the valuation is carried out at cost until the determination of fair value becomes possible or construction is completed (whichever comes first).

In assessing the fair value of investment property under construction, the following factors, among others, are taken into account:

- status of preparation for implementation and/or degree of implementation of investments;
- anticipated costs of preparing and implementing the investment;
- projected revenue from leasable space;
- other relevant factors for a given investment.

The Group ceases to recognize investment property in the balance sheet when it is disposed of or when it is permanently withdrawn from use, if no future economic benefits are expected.

Gains or losses arising from the withdrawal or disposal of investment property determined as the difference between the net proceeds and the carrying amount of the component are recognized in the result of the period in which the disposal or withdrawal took place, respectively, under *Other operating income/expenses*.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



LEASING

The contract includes a lease if all of the following conditions are met together:

- the asset is identified (note: an asset is not identified if the supplier has a significant right to replace the asset),
- the customer is entitled to virtually all economic benefits,
- the customer determines how and for what purposes the asset is used, or it is determined top-down, but the customer operates the asset or designed it.

Leasing at the lessee

If the agreement meets the definition of a lease, then, at the lease commencement date, the lessee recognizes a right-of-use asset and a lease liability in the statement of financial position.

The right-of-use asset is initially recognized at the value of the lease liability, and then increased by:

- any lease payments paid on or before the commencement date less any lease incentives received,
- the lessee's initial direct costs associated with a particular contract,
- an estimate of the costs to be borne by the lessee at the end of the contract.

After the start date, it measures the right-of-use asset using the cost model.

To apply the cost model, the right-of-use asset is valued at cost:

- less accumulated depreciation (amortization) and accumulated impairment losses,
- adjusted for any revaluation of the lease liability.

The lease liability is initially measured at the present value of future lease payments over the lease term discounted using the rate contained in the lease agreement. Otherwise, in the absence of the ability to determine this rate, the lessee's marginal interest rate should be used.

After initial recognition, the Group amortizes rights to use on a straight-line basis from the earlier of the commencement date to the end of the right's useful life or the end of the lease term. If there is reason to do so, the rights of use are tested for impairment less accumulated depreciation (amortization) and accumulated impairment losses.

Lease payments included in the value of the lease liability consist of fixed lease payments, variable lease payments dependent on an index or rate, amounts expected to be paid as guaranteed residual value, and call option payments if their exercise is reasonably certain.

In subsequent periods, the lease liability is reduced by repayments made and increased by accrued interest. The valuation of the lease liability is updated to reflect changes in the contract and the reassessment of the lease term, the exercise of the call option, the guaranteed residual value or the index or rate-dependent lease payments. As a rule, the revaluation of a liability is recognized as an adjustment to a right-of-use asset.

The company applies the practical expedients permitted by the standard to short-term leases and leases in which the underlying asset is of low value. For such contracts, instead of recognizing right-of-use assets and lease liabilities, lease payments are recognized in earnings on a straight-line basis over the lease term.

The company presents rights of use in the same lines of the statement of financial position as the underlying assets.

The amount of revaluation of the lease liability is recognized as an adjustment to the right-of-use asset. However, if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero and there is a further reduction in the valuation of the lease liability, the remaining revaluation amount is recognized in earnings.

The Company allows the use of simplifications for all short-term leases (less than 12 months) and leases for which the underlying asset has a low value (less than PLN 20,000). No financial liabilities and related right-of-use assets are recognized for these contracts. Lease payments in this situation are recognized as expenses on a straight-line basis over the lease term.

In identifying leases, the Company makes estimates and applies judgments that materially affect the value of lease liabilities and right-of-use assets. This mainly relates to the discount rate used to value the liabilities and the duration of the leases (taking into account the possibility of renewal or early termination of the lease). Estimates that affect subsequent reporting periods also include the depreciation rate applied to individual assets.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Costs related to the lease of the right of use are charged to depreciation and lease financing costs. The asset for this was shown in the balance sheet in property, plant and equipment, while the liability was shown in long-term or short-term liabilities, respectively.

INVENTORY

Inventory items include assets that meet the following criteria:

- held for sale in the ordinary course of the Company's business;
- being in production for sale or
- taking the form of materials or raw materials consumed in the production process or in the course of providing services.

Items stored at construction sites with a construction-specific purpose or processed in-house or by a subcontractor that are not certain to be easily used for other contracts or sold are not considered a component of inventory. Such items are charged directly to the cost of the contract and are thus included in the valuation of the contract by stage of completion.

Inventory is valued at the lower of cost and selling price.

The net selling price is the selling price obtainable as of the balance sheet date, net of value added tax and excise tax, less discounts, rebates and similar price adjustments, as well as costs associated with preparing the asset for sale and making that sale.

Inventory distribution is determined by the first-in, first-out (FIFO) method.

The company recognizes inventory write-downs based on current sales plans or inventory utilization plans. Net recoverable amount is the estimated net selling price as defined above (section "valuation after initial recognition").

Inventory write-downs are recognized in the financial result of the period in the cost of production.

EXTERNAL FINANCING COSTS

Borrowing costs directly attributable to qualifying assets are capitalized, as part of the cost of such assets.

Capitalization of borrowing costs allocated to assets begins when:

- expenditures on the asset are incurred;
- external financing costs are incurred; and
- activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale are in progress

The capitalization of borrowing costs is discontinued when substantially all activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale have been completed.

Adjustable assets in the Company may be, for example, inventories relating to modular operations, fixed assets, intangible assets.

Interest from the lease of perpetual usufruct rights is part of the overall cost of financing the asset.

CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash includes cash in bank accounts. Cash equivalents, on the other hand, include short-term, highly liquid investments that are readily convertible to specific amounts of cash, which are subject to insignificant risk of changes in value, e.g.:

- cash on the way (as of the balance sheet date), between different bank accounts of entities, including cash withdrawn from the entity's bank account, through an ATM, based on a credit card;
- term deposits in a bank with a maturity of less than 3 months.

At initial recognition, cash is recognized at nominal value and after initial recognition at the balance sheet date, cash is recognized at nominal value, taking into account any impairment losses. In the case of cash equivalents - the nominal value of bank term deposits is the value of funds at the Company's disposal, which also includes interest accrued by the bank on the deposits up to the balance sheet date.

TRADE AND OTHER RECEIVABLES



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



The item of trade and other receivables mainly includes trade receivables, receivables from taxes, subsidies, customs duties, social security and health insurance, advances granted for the delivery of fixed assets, as well as goods, materials and services, and other receivables not classified in other asset lines. This item also includes "Prepaid expenses."

Trade receivables represent amounts due from customers for goods sold or services rendered in the ordinary course of the Company's business.

Trade and other receivables constituting financial assets are classified as "measured at amortized cost" (part *Financial instruments*).

Trade and other financial receivables that are financial assets are classified as "measured at amortized cost."

Trade and other financial receivables are valued in accordance with the principles presented for this category in the *Financial instruments* section.

At initial recognition, trade and other receivables that are financial assets are recognized at fair value. For short-term receivables, the fair value equals the nominal amount.

Receivables that are not financial assets are reported at the amount due.

After initial recognition, trade and other receivables constituting financial assets are reported at amortized cost (corresponding to the amount due in the case of short-term receivables) less any allowances created.

At the end of each reporting period, the Company measures expected credit losses in accordance with the methodology described under "Financial instruments." Allowances for expected credit losses are recognized as a reduction in the carrying value of receivables and secondarily as a charge to earnings in a separate line item *Expected credit losses*.

Prepaid expenses, are expenses incurred as of the balance sheet date, representing costs of future periods. Recognition is made if the costs incurred relate to more than one reporting period. The item of accruals includes, among others, insurance, guarantees, VAT settled by structure, as well as other costs meeting the above definition.

Prepaid expenses are recognized initially at the amount paid. Write-offs of prepaid expenses may occur according to the passage of time or the amount of benefits. The time and method of billing should be justified by the nature of the costs billed.

In order to account for costs over time, it is necessary to meet the requirement that they be included in the Company's assets, so it must be certain that the asset will generate economic benefits in the future.

CONTRACT ASSETS AND LIABILITIES

Contract assets and liabilities arise from the application of IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*.

The company transfers control of the good or service over time and thereby satisfies the performance obligation and recognizes revenue over time if one of the following conditions is met:

- the customer simultaneously receives and benefits from the benefit as it is provided,
- as a result of performance, an asset is created or improved, and control of the asset - as it is created or improved - is vested in the customer,
- as a result of the performance, no component with an alternative use for the Company is created and the Company has an enforceable right to payment for the performance performed to date.

Generally, the Company recognizes the transfer of control over time for construction contracts, including construction of facilities from modules and panels manufactured by the Company, real estate construction contracts.

If the Company transfers control over time, revenue is determined using the step method. The Company determines the stage of completion of the contract by determining the share of costs, incurred from the date of the contract to the date of determining revenue, in the estimated total costs of the contract. In cases justified by the nature of the contract, the Company may determine the stage of completion of the contract by other methods.

The contractual liabilities item also includes advances received from customers for contract performance.

TRADE AND OTHER PAYABLES



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Trade payables are liabilities due for goods or services that have been delivered or rendered and have been invoiced or their delivery has been otherwise formally confirmed with the supplier. Reverse factoring liabilities (reverse factoring, confirmations - supply financing, etc.) are treated as trade payables.

Other liabilities represent tax, customs and insurance liabilities, payroll liabilities, advances received for deliveries and other liabilities of a similar nature.

Trade and other payables are classified as "financial liabilities" and valued in accordance with the policy outlined in the *Financial Instruments* section.

Also presented under "Trade and other payables" are "Deferred income" and "Accrued expenses"

Deferred income represents funds received for services that will be performed in subsequent reporting periods, which will give rise to the title to recognize the corresponding income. Accounting for them over time is intended to maintain the principle of commensurability of income and expenses. The Company classifies under deferred income:

- subsidies;
- bill interest settled over time;
- accounting for perpetual usufruct of land received free of charge.

Grants received in cash are recognized at nominal value, while non-cash grants are recognized at fair value. Grants are recognized if there is reasonable certainty that the grant will be received and the entity meets the criteria for receiving such a grant. Grants to property, plant and equipment and development work credited to deferred income are recognized gradually in profit or loss through equal write-offs over the estimated useful life of the asset. Cost subsidies are recognized as income in the period in which the entity recognizes the cost that the subsidy is intended to offset.

CONTINGENT LIABILITIES AND RECEIVABLES

A contingent liability is considered to be an obligation to perform services that depend on the occurrence of certain events. Contingent liabilities are not reported in the balance sheet, however, they are disclosed in the additional information.

Contingent receivables are not reported in the balance sheet, however, information about them is disclosed in additional information if the receipt of funds embodying economic benefits is probable.

TRANSACTIONS AND BALANCES IN FOREIGN CURRENCY

Transactions expressed in foreign currencies are recognized in PLN, applying simplification using the average exchange rate announced by the Central Bank on the day preceding the day of the transaction/operation. Monetary items of assets and liabilities denominated in foreign currency are translated at the balance sheet date at the exchange rate prevailing at that date. Foreign exchange differences, resulting from the settlement of transactions in foreign currencies and the balance sheet valuation of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies, are recognized in financial income or expenses, except when they are an adjustment to borrowing costs.

Realized exchange differences related to receivables, payables from the Company's operations and foreign exchange are recognized in operating income or expenses. Unrealized exchange rate differences related to operating activities and other realized and unrealized exchange rate differences are recognized in financial income or expenses and presented on a per-balance basis under financial income or expenses, respectively.

Non-monetary items of assets and liabilities measured at historical cost in foreign currency are translated at the exchange rate of the day preceding the date of the transaction/operation (in particular, for entities that have a functional currency of PLN, the translation is made at the average exchange rate of the National Bank of Poland prevailing on the day preceding the transaction). Non-monetary balance sheet items expressed in foreign currency, measured at fair value, are translated at the exchange rate on the date of estimation of fair value (in particular, for entities that have a functional currency of PLN, the translation is made at the average exchange rate of the National Bank of Poland applicable on the date of estimation of fair value).

EQUITY



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



In the Statement of Financial Position and the Statement of Changes in Equity, shareholders' equity is presented under the following separate headings: share capital, other reserves, share premium, retained earnings.

The Company's share capital is recognized at par value in accordance with the regulations of the Commercial Companies Code (CCC) and its Articles of Association.

The capital created in accordance with the requirements of the Companies Act is not subject to distribution, but may be used to cover the entity's losses.

Other reserves include, in particular:

- capital from accumulation of other comprehensive income including:
 - revaluation of property, plant and equipment to fair value,
 - valuation of cash flow hedging instruments,
 - actuarial valuation of employee benefit plans.

In retained earnings (losses) are presented capitals created from retained earnings based on the decisions of the governing bodies and in accordance with the Companies Act: supplementary capital, reserve capital for the repurchase of own shares, other capitals. This item also includes undistributed profits/losses from previous years and profits/losses from the current year.

In a situation where a reserve (special-purpose) capital has been established for the repurchase of treasury shares, the repurchase of treasury shares is presented as a reduction of this reserve. The purchase, sale, issuance or cancellation of the Company's own equity instruments does not result in the recognition of any gain or loss in earnings. Amounts paid or received are recognized directly in equity. Treasury shares may be purchased and retained by the entity. Redemption of treasury shares is recognized as a derecognition of the value of treasury shares in correspondence with other capitals, e.g.: share capital, capital allocated for redemption of shares in accordance with shareholders' resolutions on redemption of own equity instruments.

The liability for dividend payments enacted is recognized when the shareholder's right to receive dividends is established as a reduction of equity.

When the right to receive dividends is established, the revenue and the receivable for this is recognized.

CREDITS, LOANS, OTHER FINANCIAL LIABILITIES

Financial liabilities are presented in the statement of financial position under the following separate headings:

- credits, loans and other financial liabilities
- lease obligations
- liabilities from derivative financial instruments,

The item "Loans, borrowings and other financial liabilities" includes liabilities for:

- credits and loans
- bonds
- purchase of shares, stocks,
- shareholder settlements,

Financial liabilities are recognized in accordance with the principles described in the *Financial instruments* section.

Trade payables are described in *Trade and other payables*.

PROVISIONS

Provisions are obligations arising from past events to perform services of a reliably determined value that will result in the use of already held or future assets of the entity, the amount or timing of which is uncertain.

Provisions are established in an amount corresponding to the estimated expenditures necessary to meet the current obligation as of the balance sheet date. The most appropriate estimate of the expenditures necessary to fulfill the current obligation is the amount that the Company would reasonably pay, as of the balance sheet date, to perform the obligation or for which it would transfer the obligation to a third party.

If the expected impact of a change in the time value of money is material, the value of the provision is determined by discounting the projected future cash flows to present value, using an interest rate that reflects the current market assessment of the time value of money and risk factors specific to the type of liability.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Subsequent increases in the provision due to the passage of time reflecting the reversal of the discounting made are recognized in financial expenses.

The amount of the provision also takes into account future events that may affect the amount necessary for the Company to fulfill its obligation, if there is sufficient and objective evidence that these events will occur.

PROVISION FOR WARRANTY REPAIRS

The provision is created in connection with the Company's warranty obligations arising from its construction services. The value of the provision is determined based on the Company's experience of the number of warranty repairs performed. As a general rule, the provision is made at 2%-3% of net revenues resulting from individual construction contracts. In justified cases, based on the decision of the Board of Directors, the reserve is created in an individually determined amount, which may deviate from the framework indicated above.

PROVISION FOR LOSSES ON CONSTRUCTION CONTRACTS

When it is probable that the total costs directly related to the execution of a contract will exceed the total revenues, the expected loss (excess of total estimated costs over total estimated revenues) is charged to the costs of the period and reported in the cost of products and services sold.

PROVISION FOR LITIGATION

In the case of legal proceedings against the Company, the legal department and external law firms serving the Company, in consultation with the Management Board, perform a detailed analysis of the potential risks associated with the proceedings, and on this basis a decision is made on the need to recognize a provision for litigation.

Estimates and related assumptions are based on historical experience or on the opinions of independent experts and various other factors that are considered reasonable under the circumstances, and their results provide a basis for professional judgment as to the carrying value that is not directly derived from other sources.

OTHER RESERVES

The company may also make provisions for audit, other costs or other expenses.

PROVISIONS' RECOGNITION

Secondary provisions are recognized as an expense of the current period.

Accounting records of other provisions charged to expenses consist of:

- increase in the cost of products and services sold - in the case of provision for subcontractor costs, for warranty repairs, construction and provision for contract litigation in the process of implementation;
- increase in other operating expenses - if they relate indirectly to the Company's operating and financial activities, or if they relate to contingencies and the provision for litigation relating to contracts transferred for servicing.

In the same way, the amount of reserves is increased if the risk of performing the obligation has increased.

The use of the provision is made in connection with the occurrence of the liability for which it was created. The provision may only be used in accordance with the purpose for which it was originally established.

The conversion of a provision into a liability, in view of the transformation of the expected risk of performance of an obligation into a certainty, results in a decrease in the provision and an increase in the liability.

The dissolution of part or all of the unused reserve in the event of reduction or cessation of the risk justifying its creation, as of the date on which it proved to be unnecessary, consists of a reduction in the balance of the reserve and:

- decrease in the cost of products and services sold: in the case of provision for warranty repairs, construction provision and provision for contract litigation in the process of implementation;



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



- a decrease in other operating expenses or an increase in other operating income - if the provision relates indirectly to operating, financial or contingency activities, as well as a provision for litigation relating to contracts transferred for servicing.

EMPLOYEE BENEFITS

The Company is obligated under current regulations to collect and pay contributions for employees' retirement benefits. These benefits, in accordance with IAS 19 "Employee Benefits," constitute a state plan and have the character of a defined contribution plan. The liability for contributions to the pension plan is recognized as an employee benefit expense charged to profit or loss in the period in which employees rendered service. By nature, the above costs are recognized as social security and other benefits, except for benefits that have been capitalized in property, plant and equipment or inventories.

PROVISIONS FOR RETIREMENT AND DISABILITY SEVERANCE PAY

The Company's employees are entitled to receive retirement benefits in a certain amount upon retirement. This benefit is classified as a defined benefit post-employment plan. The provision for this is estimated by an actuary using the projected unit benefit method. Actuarial gains/losses are recognized in other comprehensive income. Other changes in the provision are recognized in the financial result or capitalized in inventory, if the changes are related to production employees.

OTHER EMPLOYEE PROVISIONS

The Company establishes provisions in the amount of scheduled payments to employees for short-term cash bonuses if the Company is legally or customarily obligated to make such payments based on past services rendered by employees and the liability can be reliably estimated.

In particular, the Company makes the following provisions for short-term employee benefits:

- 1) provision for material tasks;
- 2) provision for facility bonuses;
- 3) provision for monthly bonuses;
- 4) provision for annual awards;
- 5) provision for annual management bonuses;
- 6) provision for bonuses for the Board of Directors;
- 7) provision for unused vacations.

The basis for calculating the provision for unused leave is a statement of the number of unused, as of the balance sheet date, days of leave by employees. The amount of the reserve per employee is determined by multiplying the number of unused vacation days of the employee in question by her/his gross daily salary plus the employer's Social Security contributions.

Provisions for employee bonuses are recognized when:

- the entity has a current legal or constructive obligation to make such payments as a result of meeting certain criteria, and
- a reliable estimate of such a reserve is possible. For example: a provision for facility bonuses is recognized when it becomes probable that a particular contract will be successfully completed and facility bonuses will be due to employees. The valuation of the provision takes into account the fact that some employees may leave without earning the right to receive payment.

As a general rule, the above provisions are charged to expense for the period. The exception to this is provisions related to production employees, which are capitalized as cost of inventory.

INCOME TAX (INCLUDING DEFERRED TAX)

For financial reporting purposes, deferred taxes are calculated in relation to temporary differences that exist at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts as reported in the financial statements. Deferred tax liability is recognized for all taxable temporary differences:

- except when the deferred tax liability arises from the initial recognition of goodwill or the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction, has no effect on either gross profit or taxable income or tax loss; and



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in Tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



- except when the timing of the reversal of temporary differences is controlled by the investor and when it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future, in the case of positive temporary differences arising from investments in subsidiaries or associates and interests in joint ventures
- for leases, the Company applies the so-called "net approach", i.e. recognizes deferred tax on temporary differences equal to the difference between the book value of the right-of-use assets and the book value of the lease liabilities.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences, as well as unused tax credits and unused tax losses carried forward, to the extent that it is probable that taxable income will be generated to utilize the aforementioned differences, assets and losses:

- except when deferred tax assets relating to deductible temporary differences arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction, affect neither accounting profit nor taxable profit or tax loss; and
- in the case of deductible temporary differences from investments in subsidiaries or associates and interests in joint ventures, a deferred tax asset is recognized in the statement of financial position only to the extent that it is probable that the aforementioned temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable income will be generated to offset the deductible temporary differences.

Deferred tax assets are recognized up to the amount reflecting up to which it is probable that future taxable income will be generated to realize the asset.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are measured using tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realized or the liability is released, taking as a basis the tax rates (and tax laws) in effect as of the reporting date or those that are certain to apply in the future as of the reporting date. In the case of taxed foreign activities carried out within a single entity, e.g.: foreign branch, representative office, for the purpose of calculating deferred tax, a simplified tax rate appropriate to the entity's tax residence is applied.

Income tax is recognized in profit or loss except when income tax relates to items recognized in other comprehensive income - in which case it is recognized in other comprehensive income and items recognized in equity - it is recognized directly in equity.

The company offsets deferred tax assets against deferred tax liabilities if and only if it has an enforceable legal right to set off current tax receivables against current tax liabilities and the deferred tax relates to the same taxpayer and is levied by the same tax authority.

CURRENT INCOME TAX

Current tax liabilities and receivables for the current and prior periods are measured at the amounts expected to be paid to tax authorities (subject to reimbursement from tax authorities) using tax rates and tax laws that were legally or actually already in effect as of the reporting date.

OPERATING SEGMENT REPORTING

The Company's operating segments are a component of the Company, engaged in business activities, in connection with which it may earn revenues and incur expenses and its results are subject to regular review by the main decision-making body and the results of the review are used to make decisions on the allocation of resources to individual segments.

Operating segments that show similarity in long-term financial performance and economic characteristics may be aggregated into reportable segments as long as qualitative criteria are met and quantitative thresholds are met.

Operating segments are reported separately if any of the following quantitative thresholds are met:

- reported segment revenues (both those generated from sales to external customers and from inter-segment exchanges) represent 10 percent or more of the total external and internal revenues of all operating segments;
- reported in absolute value, segment profit or loss represents 10 percent or more of the greater of the following absolute values: the combined profit of all operating segments that did not report a loss; and the combined loss of all segments, operating segments that reported a loss;
- assets attributable to the segment account for 10 percent or more of total assets.

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 23



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Data on segment revenues, expenses, assets and liabilities are presented in accordance with the information presented regularly to the key operating decision maker.

The segment result is determined at the level of gross profit on sales.

UNIHOUSE S.A. operates within a single operating segment, "Modular construction."

REVENUE FROM CONTRACTS WITH CUSTOMERS

Revenues are gross receipts of economic benefits from a given period, arising from the Company's ordinary activities, resulting in an increase in equity, other than an increase in capital resulting from shareholder contributions. Revenue includes only received or due receipts of economic benefits, so amounts collected on behalf of third parties (e.g., value-added tax) do not constitute the Company's revenue. In addition, revenues are reported net of any refunds, rebates and discounts.

The company recognizes revenue taking into account the 5-step model described below. The model may be applied to individual contracts or to a portfolio of contracts (or performance obligations) with similar characteristics if the entity reasonably expects that the effect on the financial statements of applying the principles below will not be materially different from applying the principles below to individual contracts (or performance obligations). The company analyses whether it acts as a contractor or agent.

Identification of the contract with the customer

A customer contract meets its definition when all of the following criteria are met:

- the parties to the contract have approved it and are obliged to fulfill their obligations under it;
- the entities are able to identify the rights of each party regarding the goods or services to be transferred;
- the units can identify the terms of payment for the goods or services to be transferred;
- the contract has economic content, i.e., the risk, timing or amount of future cash flows are expected to change as a result of the contract;
- it is probable that the entity will receive the consideration to which it will be entitled in exchange for the goods or services to be provided to the customer.

Identification of performance obligations

In terms of a portfolio of contracts with similar characteristics, the Company evaluates the goods or services promised in a contract with a customer and identifies as a performance obligation any promise to transfer to the customer: a good or service (or a bundle of goods or services) that can be distinguished or a group of separate goods or services that are essentially the same and for which the transfer to the customer is of the same nature.

Determination of the transaction price

To determine the transaction price, the Company takes into account the terms of the contract and its customary business practices. The transaction price is the amount of consideration that the Company expects to receive in exchange for transferring the promised goods or services to the customer, excluding amounts collected on behalf of third parties (for example, certain sales taxes, fuel surcharge, excise taxes).

In determining the transaction price, the Company takes into account all of the following factors:

- variable pay,
- conditions limiting the inclusion of variable remuneration elements,
- the existence of a significant financing component,
- remuneration in non-monetary form,
- remuneration paid to the buyer.

Allocation of transaction price to individual performance obligations

The Company assigns a transaction price to each performance obligation (or to a distinct good or distinct service) in an amount that reflects the amount of consideration that the Company expects to receive for providing the promised goods or services to the customer.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Revenue recognition when performance obligations are met (or in the process of being met)

The performance obligation may be fulfilled over time or at a specific point in time. The Company recognises revenue when the performance obligation is satisfied by transferring significant risks to the customer, as a result of which the customer obtains control over the asset. Revenue is recognised as amounts equal to the transaction price that has been allocated to the performance obligation. In other activities, the moment of performance is considered the moment of invoicing.

The company transfers control of the good or service over time and thereby satisfies the performance obligation and recognises revenue over time if one of the following conditions is met:

- the customer simultaneously receives and benefits from the benefit as it is provided,
- as a result of performance, an asset is created or improved, and control of the asset - as it is created or improved - is vested in the customer,
- as a result of the performance, no component with an alternative use for the Company is created and the Company has an enforceable right to payment for the performance performed to date.

Generally, the Company recognizes the transfer of control over time for construction contracts, including the construction of facilities from modules and panels manufactured by the Company.

If the Company transfers control over time, revenue is determined using the step method. The Company determines the stage of completion of the contract by determining the share of costs, incurred from the date of the contract to the date of determining revenue, in the estimated total costs of the contract. In cases justified by the nature of the contract, the Company may determine the stage of completion of the contract by other methods.

If the outcome of a contract cannot be reliably estimated, then revenue is recognized up to the amount of costs incurred that are likely to be recovered, with contract costs recognized as expenses for the period in which they are incurred.

When it is probable that total contract costs will exceed total revenues, the anticipated loss (the excess of total estimated costs over total estimated revenues) is charged to period costs and reported in cost of products and services sold.

When the value of estimated revenues using the contract progress method exceeds invoiced revenues, the resulting difference is recognized under *Net revenues from sales of products and services* and assets are recognized under *Contract assets*. On the other hand, if the value of estimated revenues using the contract completion method is lower than the invoiced revenues, the resulting difference is recognized under *Net revenues from sales of products and services* and a liability is recognized under *Contract liabilities*.

The following items of revenue from contracts with customers are reported in the Company's Profit and Loss Accounts:

- 1) Net revenues from sales of products and services,
- 2) Net revenues from sales of goods and materials,

At the same time, other operating income does not account for core operating income.

The products and services sold by the Company include, in particular, sales of construction services, sales related to modular construction, sales of other services and sales of products. At the same time, penalties and damages accrued by service recipients to the Company during the course of the project are recognized as a reduction in net revenues from sales of products and services.

Also included in sales revenue are realized exchange rate differences on transactions with customers and the result of derivative instruments if the hedged item affected sales revenue, as well as discounting of deposit receivables.

OTHER INCOME, OPERATING EXPENSES

Other operating income and expenses include costs and income indirectly related to the entity's operating activities, in particular income and expenses related to:

- creation and reversal of impairment losses on the value of property, plant and equipment, intangible assets, receivables, loans, equity instruments, cash and inventories;

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 25



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



- disposal of fixed assets, assets under construction and intangible assets;
- creation and release of provisions, except for provisions recognized in manufacturing costs, cost of sales or management costs,
- received or accrued fines and penalties, damages related to contracts transferred to the service, and legal costs incurred and received
- as the burden of fines and penalties, compensation for contracts transferred to the service,
- revenue from guarantee deposits;
- subsidies received to revenues and expenses;
- the cost of membership fees;
- the revaluation of assets
- and other income and expenses not directly related to the Company's core operations.

FINANCIAL INCOME AND EXPENSES AND EXPECTED CREDIT LOSSES

Financial income and expenses primarily include items of income and expenses related to financing the Company's operations.

Financial income related to the financing of the Company's operations includes, in particular:

- net foreign exchange gains arising solely on liabilities related to financing activities (loans, credits, finance leases, etc.);
- interest on receivables and on funds collected in the form of bank deposits;
- revenues from unwinding and changing the estimate of the discount recovery period of receivables;
- gains on unrealized exchange differences of settlements; income from fair value measurement of derivatives for which hedge accounting was not applied;
- gains on the realization of derivatives for which cash flow hedge accounting is applied, if the hedged item affects financial income;
- the ineffective portion of the profits associated with hedging instruments.

Financial costs related to the financing of the Company's operations, include in particular:

- interest on bank overdraft;
- interest on short-term and long-term loans, credits, debt financial instruments and other sources of financing;
- unwinding and changes in the estimate of the discount recovery period on long-term liabilities;
- net foreign exchange losses arising on liabilities that are a source of financing for the Company's operations;

Expected credit losses include:

- income and expenses related to the establishment and release of allowances and expected credit losses on receivables, deposits, contract assets and loans.

STATEMENT OF CASH FLOWS

The cash flow statement is prepared using the indirect method, according to which the gross result is adjusted for the effects of non-cash transactions, for prepayments and accruals of past or future cash receipts or payments related to operating activities, and for items of income and expenses related to cash flows from investing or financing activities.

The Company classifies interest received as an investment activity, as it mainly results from investments undertaken by the Company. Interest paid, on the other hand, is reported in financing activities, as it is specifically part of the cost of financing.

In the statement of cash flows, a separate line item discloses the value of cash and cash equivalents over which the Company has restricted disposal rights.

FINANCIAL INSTRUMENTS



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Financial assets

In particular, the Company holds such financial assets as:

- trade receivables;
- derivatives;
- cash and cash equivalents;
- trade receivables;
- deposits from construction contracts (i.e., deposits retained by recipients of construction services);
- other financial receivables.

The Company recognizes a financial asset or financial liability in the statement of financial position if and only if it becomes bound by the contractual provisions of the instrument.

Upon initial recognition, all financial instruments are measured at fair value.

For financial assets that are not measured at fair value through profit or loss after the initial recognition date, the initial fair value is subject to adjustment for transaction costs that are directly attributable to the acquisition.

Financial assets that are debt instruments are classified as measured after initial recognition at amortized cost or fair value on the basis of:

- the entity's business model for managing financial assets and
- characteristics of contractual cash flows for the financial asset.

Debt instruments are valued after initial recognition at amortized cost if both conditions are met, i.e.:

- the financial asset is held in accordance with a business model that aims to hold the financial asset for contractual cash flows, and
- the terms of the contract for the financial asset give rise to cash flows on specified dates, which are only the repayment of principal and interest on the outstanding principal amount.

A debt instrument is measured at fair value through other comprehensive income if both conditions are met, i.e.:

- the financial asset is held in accordance with a business model that aims to both receive contractual cash flows and sell financial assets, and
- the terms of the contract for the financial asset give rise to cash flows on specified dates, which are only the repayment of principal and interest on the outstanding principal amount.

All other debt instruments are measured at fair value through profit or loss after initial recognition.

Notwithstanding the above, the Management Board may on initial recognition classify a financial asset as at fair value through profit or loss if such classification reduces or eliminates inconsistencies in measurement or recognition.

Derivatives not subject to hedge accounting are measured at fair value through profit or loss.

Debt instruments

IFRS 9 distinguishes three categories of financial assets: measured at amortized cost, at fair value through other comprehensive income and at fair value through profit or loss.

The classification depends on the business model of financial asset management and whether the contractual cash flows are exclusively principal and interest payments, the so-called SPPI test.

The SPPI test is considered to be passed when the cash flows represent only principal and interest. According to the basic terms of the loan agreement may include time value of money, credit risk, liquidity risk, administrative costs, profit margin. In contrast, the test is considered to fail when the exposure is not exposed to risks and volatilities unrelated to the underlying terms of the loan agreement, such as exposure to stock or commodity price volatility, interest rates on an asset expressed in terms of the prime rate multiplier, convertible bonds.

Financial assets that do not pass the cash flow test are recognized at fair value through profit or loss.

An entity's business model refers to the way in which the entity manages its financial assets to generate cash flow and create value for the Company. The entity's business model determines whether cash flows will come from collecting contractual cash flows, selling financial assets, or both.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



If a financial instrument is held for the purpose of collecting cash flows, it can be classified as measured at amortized cost only if, in addition, it meets the requirement for principal and interest payments only. Debt instruments may be classified as at fair value through other comprehensive income if they meet the principal and interest only payment (SPPI) requirement and are held in a portfolio in which the company holds both assets to collect cash flows and sells assets. Financial assets that do not contain cash flows, which are derived solely from payments of principal and interest (SPPI), must be measured at fair value through profit or loss.

Discontinuation of recognition of a financial asset occurs only when:

- contractual rights to the cash flows from the financial asset have expired or
- financial asset has been transferred and the transfer qualifies for discontinued recognition (by transfer of substantially all the risks and rewards arising from ownership).

Upon cessation of full recognition of a financial asset, the difference between the value of the carrying amount calculated as of the date of cessation of recognition and the consideration received (including any newly obtained assets net of any newly incurred liabilities) is recognized in the income statement and loss.

As of the balance sheet date, the Company uses the simplified method using the provision ratio, which takes into account historical data, to estimate expected credit losses on trade receivables and services and loans granted. Other methods of estimating expected credit losses are also allowed.

Impairment

IFRS9 requires a step determination to assess whether a financial instrument is operating effectively (Step 1), operating ineffectively (Step 2) or not operating (Step 3). In Step 1, the expected credit loss is calculated as the loss that arises during the 12 months following the balance sheet date, in Step 2, - over the lifetime of the instrument. Assets classified as Grade 3 are impaired and expert knowledge is required to estimate the expected credit loss (in principle, such an assessment should be performed outside the utility). The tool supports the degree assignment process and helps classify instruments into Grade 1, Grade 2 or Grade 3. This qualitative assessment is built into the tool in the form of questions that should confirm the existence or nonexistence of a particular condition (yes or no answers in the questionnaire). The preliminary decision whether an instrument will be qualified for Grade 1, Grade 2, or Grade 3 is shown in the "Result" tab. The user makes the final assessment after taking into account all facts and circumstances, including information (if any) that was not included in the tool (i.e., an arbitrary decision may be made, regardless of the results provided by the tool).

A financial asset is impaired due to credit risk when one or more events have occurred that adversely affect the estimated future cash flows of the financial asset. Objective evidence of impairment of a financial asset due to credit risk is considered:

- significant financial difficulties on the part of the issuer/recipient
- significant breach of contract, such as default or failure to make interest or principal payments
- granting to the borrower/recipient by the Company, for reasons related to the borrower's financial difficulties, a facility that the lender would not otherwise consider
- high probability that the borrower/recipient/issuer will declare bankruptcy or enter into another type of financial reorganization
- the disappearance of an active market for a given financial asset due to a difficult financial situation
- the purchase or creation of a financial asset at a steep discount indicating that credit losses have been incurred.

A single separate event does not yet necessarily prove the impairment of assets, each case is analysed individually.

As of the balance sheet date, the Company used the simplified model permitted by IFRS 9, based on a group analysis of a homogeneous portfolio of receivables, to estimate expected credit losses on trade receivables and guarantee deposits. The model uses data on invoices issued in the 2-5 years prior to the date of analysis to create an allowance matrix that establishes default rates for specific payment delays, i.e., past due periods. The default rates are then used to calculate expected credit losses for the entire homogeneous portfolio of receivables.

Taking into account the above methodology for calculating expected credit losses, the value of receivables may also be updated on an individual basis, in particular with regard to:
- receivables from counterparties placed in liquidation or bankruptcy,



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



- receivables disputed by debtors and with payment of which the debtor is in arrears, and according to the assessment of the debtor's financial and asset situation, repayment of the contractual receivable is subject to significant risk.

As a result of individual analysis, when, despite significant overdue receivables, the Company has a reliable declaration of payment by the counterparty, the creation of an allowance may be withheld.

With regard to loans, long-term receivables and other similar items, expected credit losses are calculated on the basis of an internal assessment (determined by the module, i.e., my IFRS9 application, in which a methodology based on the requirements of the standard is sewn in) or external ratings, if available. The module estimates the probability of default at the date of initial recognition and at the balance sheet date. This is based on a comparison of the borrower's financial data as of the date of the loan and as of the balance sheet date, and takes into account additional information resulting from answers to supplementary questions that are part of the model. The module classifies the exposure into one of three grades (1-3) of the expected credit loss model. In the case of classification to Grade 1 or Grade 2, the module calculates the amount of the impairment loss based on: (1) the individually assigned rating (determined on the basis of the financial data provided) and the market default profiles for the rating; (2) the repayment schedule for the loan or long-term receivable; and (3) expected recoveries from collateral and other instruments that reduce credit risk.

The company also estimates expected credit losses on contract assets, using a default rate calculated for receivables in the first overdue range.

Financial liabilities

At initial recognition, financial liabilities are recognized at cost, which is the fair value of the consideration received for them. Transaction costs are included in the initial recognition of financial liabilities.

After initial recognition, financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest rate method, except:

- a) financial liabilities measured at fair value through profit or loss. Such a liability, including derivatives that are liabilities, is measured at fair value.
- b) financial liabilities arising when the transfer of a financial asset does not qualify for discontinued recognition or is accounted for using the continuing involvement approach.

The valuation of financial liabilities related to the hedging instrument is subject to hedge accounting requirements.

Recognition of a financial liability is discontinued if and only if the liability has expired, that is, if the obligation specified in the contract has been fulfilled, cancelled or the time limit for its collection has expired.

HEDGE ACCOUNTING

The Company may use derivatives to hedge the risk of exchange rate volatility on transactions settled in foreign currencies.

Derivatives mainly options or forward contracts, are designed to hedge future cash flows.

Criteria for applying hedge accounting

For these derivatives, hedge accounting can be applied only if all the conditions for applying hedge accounting are met, i.e.:

- at the time the collateral was established, formalized documentation of the hedging relationship was drawn up, in which the adopted risk management objective and hedging strategy were specified. The documentation designates the hedging instrument that hedges the position or transaction and specifies the type of risk against which it is hedged. The company determines how the effectiveness of the hedging instrument in offsetting changes in cash flows from the hedged transaction will be evaluated in terms of reducing the risks against which the company is hedging;
- the hedge is expected to have a high level of effectiveness in offsetting changes in cash flows, in accordance with the documented risk management strategy for that particular hedging relationship;
- in the case of cash flow hedge accounting, the cash flow hedge relates to a planned transaction that is highly probable and is exposed to the risk of changes in cash flows affecting earnings;
- the effectiveness of the hedge can be reliably assessed, i.e., the fair value of the hedged item or the cash flows from it and the fair value of the hedging instrument can be reliably measured;



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



- collateral is reviewed on an ongoing basis and is found to be highly effective in all reporting periods for which the collateral was established.

If the above conditions are not met, the derivative is subject to the valuation rules applied to financial assets measured through profit or loss.

Cash flow hedging

It is a hedge against the risk of cash flow volatility that (i) is attributable to a specific risk associated with a recognized asset or liability or a highly probable planned transaction and that (ii) may affect earnings. Cash flow hedges are recognized as follows:

- the portion of gains or losses related to the hedging instrument that constitute an effective hedge is recognized in other comprehensive income and reported in the revaluation reserve, while the ineffective portion of gains or losses related to the hedging instrument is recognized in profit or loss under *Financial income* or *Financial expenses*, respectively;
- if the hedged planned transaction results in the recognition of a financial asset or a financial liability, the related gains or losses that were recognized in other comprehensive income (effective hedge) are transferred to profit or loss in the same period, or in periods in which the hedged flows affect profit or loss, and are presented in the same item in which the effect of the hedged item is presented;
- if the hedged planned transaction results in the recognition of a non-financial asset or non-financial liability, the amounts recognized directly in other comprehensive income (effective hedge) are recognized in profit or loss in the same period or periods in which the acquired assets or assumed liabilities affect the result of the period and are presented in the same item in which the effect of the hedged item is presented.

NON-CURRENT ASSETS (DISPOSAL GROUP) HELD FOR SALE AND DISCONTINUED OPERATIONS

Non-current assets (disposal group) are classified as held for sale if their carrying amount will be recovered primarily through a sale transaction and the sale is considered highly probable. Non-current assets or disposal group are valued at the lower of their carrying value and fair value less costs to sell. Non-current assets held for sale or assets of a disposal group held for sale are reported in a separate item within current assets. Liabilities of the disposal group held for sale are reported in a separate item within current liabilities.

Discontinued operations are an element of an entity that has been disposed of or is classified as held for sale and:

- constitutes a separate, important line of business or geographic area of activity;
- is part of a single, coordinated plan to divest a separate major line of business or geographic area of operations, or
- is a subsidiary acquired solely with the intention of reselling it.

When an operation is classified as a discontinued operation, the presentations of the data in the statement of comprehensive income and statement of cash flows for the year are changed in accordance with the detailed guidance of *IFRS 5 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations* and the data for the comparative period is restated to reflect the operations that have been discontinued as of the balance sheet date.

3. Selected financial data converted to EUR

3.1. Basic items of the statement of financial position translated into EUR (as of the last day of the period)

	as of December 31, 2024		as of December 31, 2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Fixed assets	79 209 823,44	18 537 284,08	76 973 306,57	17 703 152,38



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Current assets	70 157 867,06	16 418 878,32	95 799 213,63	22 032 937,81
Total assets	149 367 690,50	34 956 164,40	172 772 520,20	39 736 090,19
Equity	6 458 779,96	1 511 532,87	15 928 886,68	3 663 497,40
Liabilities and provisions for liabilities	142 908 910,54	33 444 631,53	156 843 633,52	36 072 592,79
Total liabilities	149 367 690,50	34 956 164,40	172 772 520,20	39 736 090,19

To convert the data in the financial statements as at 31 December 2024, the EUR exchange rate set by the National Bank of Poland on that date, i.e. 4.2730 PLN/EUR, was adopted.

To convert the data in the financial statements as at 31 December 2023, the EUR exchange rate set by the National Bank of Poland (NBP) on that date, i.e. PLN/EUR 4.3480, was adopted.

3.2. Key items of the statement of comprehensive income translated into EUR

	January 1-December 31, 2024		January 1-December 31, 2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Revenue from contracts with customers	169 678 857,45	39 421 694,50	223 880 630,51	49 439 234,72
Costs of products, goods and materials sold	164 255 925,76	38 161 778,21	246 941 217,73	54 531 670,73
Gross profit (loss) on sales	5 422 931,69	1 259 916,29	-23 060 587,22	-5 092 436,01
Profit (loss) from operations	- 5 046 351,11	-1 172 424,87	-31 152 473,70	-6 879 355,56
Gross profit (loss)	-11 743 083,31	-2 728 284,77	-44 807 302,39	-9 894 731,56
Total net profit (loss)	- 8 307 619,73	-1 930 119,36	-44 699 463,74	-9 870 917,71
Total comprehensive income	-9 470 106,72	-2 200 201,37	-41 988 257,74	-9 272 206,02

To convert the data from the statement of comprehensive income for the period from 1 January 2024 to 31 December 2024, the average EUR exchange rate was used, calculated as the arithmetic mean of the exchange rates applicable on the last day of each month in the given period, as determined by the National Bank of Poland on that day, i.e. 4.3042 PLN/EUR.

To convert the data in the statement of comprehensive income for the period from 1 January 2023 to 31 December 2023, the average EUR exchange rate was adopted, calculated as the arithmetic mean of the exchange rates prevailing on the last day of each month in the given period, as determined by the National Bank of Poland on that day, i.e. PLN 4.5284/EUR.

3.3. Key items of the statement of cash flows translated into EUR

	January 1-December 31, 2024		January 1-December 31, 2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Cash flow from operating activities	-22 142 003,70	-5 144 278,54	-12 248 468,18	-2 704 811,45
B. Cash flow from investing activities	3 422 370,58	795 123,50	2 635 164,85	581 919,63
C. Cash flow from financing activities	9 176 193,30	2 131 916,11	17 840 119,47	3 939 607,69
D. Total net cash flow (A+/- B+/-C)	-9 543 439,82	-2 217 238,93	8 226 816,14	1 816 715,87
E. Foreign exchange differences	-7 297,61	-1 695,46	-74 666,72	-16 488,54
F. Cash at the beginning of the period	14 576 538,00	3 352 469,64	6 424 388,58	1 369 834,87
G. Cash at the end of the period	5 025 800,57	1 176 176,12	14 576 538,00	3 352 469,64

The following EUR exchange rates were used to convert the cash flow statement data for the period from 1 January 2024 to 31 December 2024:

Bielski Podlaski, April 8 2025
page 31



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



- for the calculation of data from items A, B, C, D, E – the average exchange rate calculated as the arithmetic mean of the exchange rates applicable on the last day of each month in the given period, as determined by the National Bank of Poland on that day, i.e. 4.3042 PLN/EUR,
- for the calculation of data from item F – the exchange rate set by the NBP on 31 December 2023, i.e. PLN 4.3480/EUR,
- for the calculation of data from item G – the exchange rate set by the NBP on 31 December 2024, i.e. PLN 4.2730/EUR.

The following EUR exchange rates were used to convert the cash flow statement data for the period from 1 January 2023 to 31 December 2023:

- for calculating data from items A, B, C, D, E – the average exchange rate calculated as the arithmetic mean of the exchange rates applicable on the last day of each month in the given period, as determined by the NBP on that day, i.e. PLN/EUR 4.5284,
- for the calculation of data from items F – the exchange rate set by the NBP on 31 December 2022, i.e. PLN/EUR 4.6899,
- for the calculation of data from item G – the exchange rate set by the NBP on 31 December 2023, i.e. PLN/EUR 4.3480.

4. Financial risk management

In conducting its business, the Company is exposed to various financial risks: currency risk, interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The Board of Directors reviews and establishes policies for managing each of the aforementioned risks.

Currency risk

As part of its operations, the Company enters into contracts that are (or may be) denominated or denominated in foreign currencies. In terms of export revenues, hedging against currency risk is primarily done through the natural hedging mechanism of contracting with subcontractors in the currency of the contract and thus transferring this risk to them. For contracts executed in currency, the natural hedging mechanism is estimated at about 20%.

The Company's intention is to close its foreign exchange position by balancing foreign exchange transactions related to revenues and expenses. The company has agreements with banks on foreign currency forward transactions, which gives the opportunity to use hedging instruments, as long as closing the natural position in a given period is not possible.

The Company's strategy for financial hedging instruments for foreign exchange risk is based on the Group's foreign exchange risk management procedure, which includes:

- 1) hedging amounts no greater than the planned net foreign exchange flows,
- 2) use of simple and predictable tools, such as forwards, purchase of PUT options.

Analysing planned currency transactions that may occur in 2025, based on the current order portfolio, the Company estimates the maximum total exposure to currency risk at NOK 46 million and EUR 3 million. A year ago, it was NOK 30 million, DKK 76 million and EUR 8 million. The table below presents the estimated sensitivity of the net financial result to exchange rate fluctuations (assuming no hedging through financial instruments):

	INCREASE/DECREASE IN CURRENCY EXCHANGE RATE	IMPACT ON NET INCOME 2025	IMPACT ON NET INCOME 2024
RATE INCREASE	+ 0.20 PLN/EUR	+ 533.303	+ 1.289.664
	+ 0.02 PLN/DKK	0	+ 1.231.200
	+ 0.02 PLN/NOK	+ 744.379	+ 484.905
RATE DECREASE	- 0.20 PLN/EUR	- 533.303	- 1.289.664
	- 0.02 PLN/DKK	0	- 1.231.200
	- 0.02 PLN/NOK	- 744.379	- 484.905



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Some of the Company's asset and liability items are expressed in foreign currency and then translated into Polish zloty according to the average exchange rate of the National Bank of Poland (NBP) in effect on the valuation date. The carrying value of the Company's assets and liabilities of significant value denominated in foreign currencies as of the balance sheet date is as follows:

Assets	December 31, 2024	December 31, 2023
EUR	2 223 259,32	3 100 430,60
- receivables	1 949 570,70	2 986 802,00
- cash	273 688,62	113 628,60
NOK	35 140 693,61	31 789 715,85
- receivables	35 064 650,18	31 458 201,53
- cash	76 043,43	331 514,32
SEK	309 666,88	1 757 932,05
- receivables	301 627,99	1 752 122,01
- cash	8 038,89	5 810,04
DKK	98 624,54	0,00
- receivables	98 217,78	0,00
- cash	406,76	0,00

Equity and liabilities:	December 31, 2024	December 31, 2023
EUR	249 168,61	526 260,36
- liabilities	249 168,61	526 260,36
NOK	6 989 534,96	5 770 718,48
- liabilities	6 989 534,96	5 770 718,48
SEK	45 001,31	1 444 744,25
- liabilities	45 001,31	1 444 744,25
DKK	0,00	73 613,00
- liabilities	0,00	73 613,00

Taking into account the above values of the Company's assets and liabilities expressed in foreign currencies, the sensitivity of the net financial result to changes in foreign exchange rates is as follows:

	INCREASE/DECREASE IN CURRENCY EXCHANGE RATE	IMPACT ON NET INCOME/CAPITAL 2024	IMPACT ON NET INCOME/CAPITAL 2023
RATE INCREASE	+ 0,20 PLN/EUR	+238.803	+ 417.016
	+ 0,02 PLN/SEK	+4.288	+5.074
	+ 0,02 PLN/DKK	+1.598	+1.923
	+ 0,02 PLN/NOK	+456.049	+ 421.508
RATE DECREASE	- 0,20 PLN/EUR	-238.803	- 417.016
	- 0,02 PLN/SEK	-4.288	-5.074



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



	- 0,02 PLN/DKK	-1.598	-1.923
	- 0,02 PLN/NOK	-456.049	- 421.508

In order to hedge against foreign exchange risk, the Company may enter into derivative transactions. The rules that apply to the use of derivatives are contained in the aforementioned foreign exchange risk management procedure.

Derivatives are measured at reliably determined fair value as of the balance sheet date. The fair value of derivatives is estimated using a model based, among other things, on the value of foreign exchange rates (average NBP rates) as of the balance sheet date and differences in interest rates of the quoted and base currency. The periodic valuation of financial instruments is charged partly to equity (intrinsic value of derivatives) and partly to financial income or expenses of the reporting period (time value of derivatives). Gains and losses determined as of the settlement date are reported in the income statement.

As at 31 December 2024, the Company had no derivative transactions. As at 31 December 2023, these amounted to DKK 23 million and EUR 4 million. The table below presents the impact of exchange rate fluctuations.

	INCREASE/DECREASE IN CURRENCY EXCHANGE RATE	IMPACT ON NET INCOME/CAPITAL 2025	IMPACT ON NET INCOME/CAPITAL 2024
RATE INCREASE	+ 0,20 PLN/EUR	0	+ 648.000
	+ 0,02 PLN/DKK	0	+ 3.693.600
RATE DECREASE	- 0,20 PLN/EUR	0	- 648.000
	- 0,02 PLN/DKK	0	- 3.693.600

In order to summarise the changes in the value of future revenues, changes in the value of assets and liabilities and changes in the value of hedging instruments related to changes in foreign exchange rates, the overall sensitivity of net financial income to changes in foreign exchange rates is shown in the table below:

	INCREASE/DECREASE IN CURRENCY EXCHANGE RATE	IMPACT ON NET INCOME/CAPITAL 2024	IMPACT ON NET INCOME/CAPITAL 2023
RATE INCREASE	+ 0,20 PLN/EUR	+772.105	+ 2.354.679
	+ 0,02 PLN/DKK	+1.598	+ 4.924.800
	+ 0,02 PLN/SEK	+4.288	+ 5.074
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 1.200.428	+ 906.413
RATE DECREASE	- 0,20 PLN/EUR	-772.105	- 2.354.679
	- 0,02 PLN/DKK	-1.598	- 4.924.800
	- 0,02 PLN/SEK	-4.288	- 5.074
	- 0,02 PLN/NOK	-1.200.428	- 906.413

Interest rate risk

Interest rate risk occurs mainly due to the Company's use of bank loans, leases, and bank deposits. These transactions are mainly based on variable interest rates which exposes the Company to the risk of changes in earnings and cash flows.

Leasing is not decisive in the Company's financing (it mainly relates to purchases of vehicle fleet and financing of photovoltaic facilities).

The Company may invest its financial surpluses in the form of short-term deposits. Deposits are based on fixed interest rates and are usually concluded for a period of 3-7 days. The amount of interest earned will depend on the level of interest rates, among other factors.

The above instruments are measured at reliably determined fair value as of the balance sheet date. The effects of periodic valuation of derivatives, are included in financial income or expenses of the reporting period, respectively.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Given the current level of credit financing, it is assumed that changes in interest rates will not have a significant impact on the results for 2025. All interest-bearing liabilities of the Company amount to 34.3% of the balance sheet total.

The amounts of interest-bearing liabilities and assets exposed to the risk of changes in interest rates are presented in the table below:

Specification	December 31, 2024	December 31, 2023
	PLN	PLN
Bank loans	46 714 541	35 661 236
Cash	5 025 801	14 576 538

In order to perform an interest rate sensitivity analysis, based on historical changes in value and the Company's knowledge and experience of the financial markets, interest rate changes that are "reasonably possible" as at 31 December 2024 were estimated to be -1/+1 percentage point for the Polish zloty in the case of bank loans and -0.5/+0.5 percentage points for other areas.

Specification	Change in Interest rates	Impact on net income 2024	Impact on net income 2023
Bank loans, financial leasing	+/- 100 pb	+/- 378.388	+/- 288.856
Cash	+/- 50 pb	+/- 20.354	+/- 59.035

Credit risk

The Company's financial assets that are exposed to credit risk are primarily cash held in accounts or bank deposits, as well as trade receivables.

In order to minimize the risk of loss of funds held in bank accounts or deposits, the Company cooperates in this regard only with institutions with stable and reliable financial standing. At the same time, the Company's financial services are taking steps to disperse cash in such a way that a significant amount of it is not placed in just one financial institution.

In determining the risk of impairment of receivables from counterparties (trade receivables and deposits retained by investors), the Company uses a model to estimate expected credit losses. The model uses historical data on the turnover of receivables between baskets of their past due status. This is used to determine the probability of default for each basket. The product of this probability and the volume of receivables in a given basket determines the expected credit loss for each basket. For 2024, the expected loss rate has been calculated based on historical data from Unihouse SA.

Data on expected credit losses as of December 31, 2024 are presented in the following table:

Status as of December 31, 2024

Specification/days of delay	0	up to 90	91-180	181-360	361-720	Over 720	Total
Receivables from contractors	14 400 623	1 215 830	76 230	2 671 221	9 010 007	261 544	27 635 456
Expected rate of loss	0.02%	0.08%	49.08%	0.20%	3.26%	100.00%	2.18%
Expected loss	2 862	983	37 411	5 376	293 714	261 544	601 890
Deposits retained by contractors	2 333 560	-	-	-	-	-	2 333 560
Expected loss rate	0.5%	-	-	-	-	-	0.46%
Expected loss	10 734	-	-	-	-	-	10 734
Contract assets	23 012 969	-	-	-	-	-	23 012 969
Expected rate of loss	0.016%	-	-	-	-	-	0.02%
Expected loss	3 774	-	-	-	-	-	3 774
Total expected loss	17 370	983	37 411	5 376	293 714	261 544	614 399

Status as of December 31, 2023

Specification/days of delay	0	up to 90	91-180	181-360	361-720	Over 720	Total
-----------------------------	---	----------	--------	---------	---------	----------	-------

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 35



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Receivables from contractors	785 638	8 176 098	3 328 676	3 165 053	9 276 672	267 875	25 000 012
Expected rate of loss	0,04%	0,22%	0,62%	6,32%	2,14%	100,00%	2,82%
Expected loss	282	17 851	20 720	200 133	198 756	267 875	705 617
Contract assets	37 737 563	-	-	-	-	-	37 737 563
Expected rate of loss	0,01%	-	-	-	-	-	0,01%
Expected loss	3 774	-	-	-	-	-	3 774
Total expected loss	4 056	17 851	20 720	200 133	198 756	267 875	709 391

Each contractor, before signing a contract, is evaluated for its ability to meet its financial obligations. Most of the current contracts are executed for proven and reliable partners (subsequent contracts). In case of doubts about the counterparty's ability to pay, entry into the contract is subject to the establishment of adequate collateral (financial or property). In addition, there are clauses in contracts with investors that provide for the right to halt the work if there is a delay in the remittance of payments for services rendered. However, it is not excluded that a possible downturn in the real estate market will affect investors' ability to pay, thereby increasing the Company's credit risk.

The Company's maximum credit risk exposure is shown in the table below:

Specification	December 31, 2024	December 31, 2023
	PLN	PLN
Cash	5 025 801	14 576 538
Receivables from contractors	27 635 456	25 000 012
TOTAL	32 661 257	39 576 550

Liquidity risk

In order to minimise liquidity risk, the Company strives to maintain an adequate amount of cash (as of December 31, 2024, the Company's bank accounts held PLN 5 million in cash), and also enters into credit line agreements, which serve as additional liquidity security. In addition, it forecasts and monitors cash flow on an ongoing basis. These activities are supported by systemic solutions for determining expected and measuring actually realised receipts and expenditures by currency. The relevant departments in the Company forecast cash flows over the next 12 months and analyse a very detailed statement of receipts and expenditures over the next 30 days. Should the need arise, an increase in available credit limits is negotiated in advance.

As at 31 December 2024, the Company had overdraft limits in current accounts with the following banks:

- Santander Bank Polska S.A. in the amount of PLN 10 million (for joint use with UNIBEP SA)
- Bank Polska Kasa Opieki S.A. – PLN 10 million
- mBank S.A. – PLN 250 thousand.

As at 31 December 2024, the above limits were utilised in the amount of PLN 11.7 million.

The Company is not concerned about the loss of availability of financing despite the fact that financial institutions analyse the Company's financial performance on an ongoing basis (quarterly). There are provisions in the loan agreements to maintain minimum financial ratios, such as solvency, interest coverage, capitalization, EBITDA, which are checked and analysed. The Company monitors the above provisions on an ongoing and advance basis, so that if an opportunity arises to "approach" the required thresholds, it will renegotiate the above restrictions.

This gives the Company financial security in the event of the fulfillment of risks related to, among other things, a deterioration in the market situation, a reduction in bank lending, as well as enabling it to take advantage of market opportunities (such as acquisitions).



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



The Company endeavours to enter into contracts only with reliable partners who are financially sound and have access to bank financing. In addition, when entering into agreements for the performance of specific construction work, the Company always seeks to provide security for the proper performance of the agreements and the remedying of defects in the form of bank or insurance guarantees rather than in the form of cash retained by investors. This is possible thanks to the Company's wide access to guarantee limits with banks and insurance companies. As at 31 December 2024, the Company had guarantee limits totalling PLN 447 million, of which PLN 339 million was for joint use with Unibep SA. The utilisation of these limits amounted to PLN 44 million, i.e. 13%. At the same time, where possible, contractual provisions are included in agreements with subcontractors that make payments to subcontractors conditional upon receipt of funds from the investor.

To finance investment purchases, the Company uses its own funds and long-term bank loans, ensuring adequate sustainability of the financing structure for such assets. Taking into account the measures taken and described above, the Company's financial condition and collateral with credit lines, the risk of loss of liquidity should be considered negligible.

The aging of the Company's liabilities as of December 31, 2024 is presented in the table below (data in PLN):

As of December 31, 2024

Specification	up to 1 month	2 to 3 months	4 to 12 months	Over a year	TOTAL
- trade and other payables	17 162 588	1 581 771	894	0	18 745 254
- deposits from construction contracts	3 407 417	81 862	594 758	5 221 720	9 305 757
- lease liabilities	106 539	347 582	897 595	10 220 817	11 572 532
- liabilities from loans and borrowings	0	5 036 109	41 678 432	0	46 714 541
TOTAL	20 676 544	7 047 324	43 171 679	15 442 537	86 338 084

As of December 31, 2023

Specification	up to 1 month	2 to 3 months	4 to 12 months	Over a year	TOTAL
- trade and other payables	20 196 211	2 119 704	0	0	22 315 915
- deposits from construction contracts	3 123 048	46 240	210 751	5 053 831	8 433 870
- lease liabilities	124 410	365 465	1 119 692	10 536 525	12 146 092
- liabilities from loans and borrowings	0	0	0	30 000 000	30 000 000
TOTAL	23 443 669	2 531 409	1 330 443	45 590 356	72 895 877

Capital management

The main objective of the Company's capital management is to maintain a good credit rating and safe capital ratios that would support the Company's operations and increase value for its shareholders.

The company manages the capital structure and makes changes to it as a result of economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Company may return capital to shareholders, issue new shares, as well as pay dividends.

The Company monitors its capital position using a leverage ratio, which is calculated as the ratio of net debt to total capital plus net debt. Net debt includes interest-bearing loans and borrowings and other external financing, trade and other payables, amounts due to customers for contract work, amounts due to customers for contract work, advance payments received and current income tax liabilities, less cash and cash equivalents. The higher debt ratio is due to a decrease in equity as a result of the negative result for 2024.

CAPITAL MANAGEMENT (PLN)	December 31, 2024	December 31, 2023
Interest-bearing loans, credits	46 714 541	35 661 236
Trade and other payables	62 002 467	93 765 146
Cash and cash equivalents	5 025 801	14 576 538
Net debt	103 691 208	114 849 845

Bielsk Podlaski, April 8 2025
page 37



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Equity	6 458 780	15 928 887
Capital and net debt	110 149 988	130 778 731
Leverage ratio	94,14%	87,82%



UNIHOUSE S.A.
Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)

5. Financial instruments

5.1. CARRYING VALUE

The following tables show the carrying values of the Company's financial instruments, by class and category of assets and liabilities.

Status as of 31/12/2024.

	Financial assets measured at amortized cost	Financial assets of fair value through profit or loss	Financial liabilities measured at fair value through profit or loss	Financial liabilities measured or amortized (CoF)	Hedging instruments in cash flow hedge accounting	TOTAL
Deposits from construction contracts	-	-	-	-7 918 454,88	-	-7 918 454,88
Trade and other receivables *	27 435 455,54	-	-	-	-	27 435 455,54
Derivative financial instruments in cash flow hedge accounting	5 025 800,57	-	-	-	-	5 025 800,57
Cash and cash equivalents	-	-	-	-46 714 541,16	-	-46 714 541,16
Credits, loans and other external sources of financing	-	-	-	-18 745 253,79	-	-18 745 253,79
	32 661 256,11	-	-	-73 378 249,83	-	-40 716 993,72

*excluding receivables from advances



UNIHOUSE S.A.
Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)

Status as of December 31, 2023.

	Financial assets measured at amortized cost	Financial assets at fair value through profit or loss	Financial liabilities measured at fair value through profit or loss	Financial liabilities measured at amortized cost	Financial liabilities measured at amortized cost	Hedging instruments in cash flow hedge accounting	TOTAL
Deposits from construction contracts	25 000 011,90	-	-	-	-6 989 494,80	-	-4 989 494,80
Trade and other receivables*	-	2 478 455,83	-	1 673 919,99	-	-1 673 919,99	2 478 455,83
Derivative financial instruments in cash flow hedge accounting	14 576 538,00	-	-	-	-	-	14 576 538,00
Cash and cash equivalents	-	-	-	-	-30 046 214,29	-	-30 046 214,29
Credits, loans and other external sources of financing	-	-	-	-	-22 315 914,65	-	-22 315 914,65
Trade and other payables	39 576 549,90	2 478 455,83	1 673 919,99	-59 371 825,74	-	-1 673 919,99	-17 316 420,01

*excluding receivables from advances

Derivatives are measured at reliably determined fair value as of the balance sheet date. The fair value of derivatives is estimated using a model based, among other things, on the value of foreign exchange rates (average NBP rates) as of the balance sheet date and differences in interest rates of the quoted and base currency.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Items of income, expenses, gains and losses recognised in the statement of comprehensive income by category of financial instruments

or the period from January 1, 2024 - December 31, 2024.

	Financial assets measured at amortized cost	Financial liabilities measured at fair value through profit or loss	Financial liabilities measured at amortized cost	TOTAL
Interest income / expense	26,13	-	-5 241 782,29	- 5 241 756,16
Foreign exchange gains/losses	8 850,95	-	-403 156,48	- 394 305,53
Expected credit losses (creation/dissolution) *	4 089 288,40	-	-4 378 183,43	- 288 895,03
Total	4 098 165,48	-	-10 023 122,20	- 5 924 956,72

* - trade and other receivables 4 089 288,40

For the period from January 1, 2023 - December 31, 2023.

	Financial assets measured at amortized cost	Financial liabilities measured at fair value through profit or loss	Financial liabilities measured at amortized cost	TOTAL
Interest income / expense	12,79	-	-5 096 049,96	-5 096 037,17
Foreign exchange gains/losses	1 840 085,38	-1 064 097,76	-2 145 784,17	-1 369 796,55
Expected credit losses (creation/dissolution) *	-4 159 132,10	-	-	-4 159 132,10
Gains/losses on disposal/realization of financial instruments	-	-3 465 623,20	-	- 3 465 623,20
Total	-2 319 033,93	-4 529 720,96	-7 241 834,13	-14 090 589,02

* - trade and other receivables -4 159 132,10

Financial assets and liabilities measured at fair value

Financial assets measured at fair value

In 2024, there were no financial assets measured at fair value in the Company.

For the period from January 1, 2023 to December 31, 2023

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Derivative financial instruments in cash flow hedge accounting	-	2 478 655,83	-	2 478 655,83
Total	-	2 478 655,83	-	2 478 655,83

Financial liabilities measured at fair value

In 2024 and 2023, there were no financial liabilities measured at fair value in the Company.

Derivative financial instruments

Financial assets from valuation of derivatives

Currency futures

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
- valued under hedge accounting		
Forward	-	2 478 655,83
TOTAL	-	2 478 655,83

Financial liabilities from valuation of derivatives

Currency futures

The total nominal value of FX Forward currency forward contracts as at 31 December 2024 was 0, while as at 31 December 2023 it amounted to EUR 4 million and DKK 22.8 million.

Forward and IRS financial assets measured at fair value



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Age structure

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
b) from 1 to 3 years	-	2 478 655,83
TOTAL	-	2 478 655,83

Forward and IRS financial assets measured at fair value

Did not occur in 2024 and 2023.

The effect of derivatives and hedging transactions on items in the statement of profit or loss and on the statement of comprehensive income is presented below:

Report on the result

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Sales revenue	3 259 990,00	3 465 623,20
Financial income and expenses:		
on account of realization of derivatives	- 804 735,83	30 882,72
on account of valuation of derivatives	-	30 882,72
Effect of derivatives on the financial result of the period	2 455 254,17	3 496 505,92
Statement of comprehensive income in the other comprehensive income section		
Impact of hedging transactions:	- 1 673 919,99	- 2 140 630,93
impact of valuation of hedging transactions (effective portion)		- 5 606 254,13
reclassification to sales revenue due to realization of hedged item	- 1 673 919,99	3 465 623,20
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	781 334,18	1 355 874,99

6. Notes to the financial statements

6.1. Fixed assets

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Own fixed assets	49 679 718,02	52 519 040,46
Right-of-use assets	5 910 516,11	6 952 421,85
Total fixed assets	55 590 234,13	59 471 462,31

Own fixed assets

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Land	1 266 019,00	1 266 019,00
Buildings, premises and civil engineering structures	42 580 475,10	44 183 796,54
Technical equipment and machinery	5 392 483,93	6 505 713,70
Means of transport	104 247,97	0,00
Other fixed assets	336 492,02	563 511,22
Own fixed assets	49 679 718,02	52 519 040,46

Right-of-use assets

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Land	3 389 100,67	3 243 614,24
Buildings, premises and civil engineering structures	637 565,14	774 562,55
Technical equipment and machinery	523 043,56	714 100,71
Means of transport	1 166 627,65	1 799 240,17
Other assets from use	194 179,09	420 904,18
Right-of-use assets	5 910 516,11	6 952 421,85



UNIHOUSE S.A.
Financial statements for the year ended December 31, 2024, prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)

Change in own fixed assets

For the period from January 1, 2024 to December 31, 2024.

	Land	Buildings, premises and civil engineering structures	Technical equipment and machinery	Means of transport	Other fixed assets	Fixed assets under construction	Total fixed assets
Gross value at the beginning of the period	1 264 019,00	57 924 043,96	17 508 641,69	1 420 739,88	5 136 929,70	-	83 256 374,23
Increases	-	61 212,83	2 204 387,02	104 972,47	-	-	2 370 572,32
Purchase	-	59 426,65	-	42 885,84	-	-	204 540,44
Adoption from investments	-	-	-	2 100 139,05	61 711,00	-	2 161 850,05
Lease acceptance	-	-	1 785,98	-	373,63	-	2 161,61
Others	-	-	243 775,71	164 425,50	147 909,17	-	576 101,38
Reductions	-	-	34 029,54	164 425,50	100 924,97	-	299 380,01
Liquidation and others	-	-	229 746,17	-	46 975,20	-	276 721,37
Sales	-	-	-	-	-	-	-
Transfer to an investment property	-	-	-	-	-	-	-
Transfer from investments	-	-	-	-	-	-	-
Gross value at the end of the period	1 264 019,00	57 924 043,96	17 304 078,81	3 460 701,40	5 094 002,00	-	85 050 845,17
Depreciation at the beginning of the period	-	13 740 247,42	11 002 927,99	1 420 739,88	4 573 418,48	-	30 737 333,77
Increases	-	1 603 321,44	1 173 404,42	2 100 139,05	331 991,47	-	5 208 856,58
Current depreciation	-	1 603 321,44	1 173 404,42	19 951,22	270 280,67	-	3 044 957,75
Depreciation of accepted leases	-	-	-	2 080 187,83	61 711,00	-	2 141 898,83
Reductions	-	-	262 737,53	164 425,50	147 909,17	-	575 063,20
Depreciation of sold and liquidated fixed assets	-	-	262 737,53	164 425,50	147 909,17	-	575 063,20
Depreciation at the end of the period	-	15 343 568,86	11 913 594,88	3 356 453,43	4 757 509,98	-	35 371 127,15
Net value at the beginning of the period	1 264 019,00	44 183 796,54	6 505 713,70	2 841 971,32	563 511,22	-	52 519 040,44
Net worth at the end of the period	1 264 019,00	42 580 475,10	5 392 483,93	104 247,97	336 492,02	-	49 679 718,02



UNIHOUSE S.A.
Financial statements for the year ended December 31, 2024, prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)

For the period from January 1, 2023 to December 31, 2023

	Land	Buildings, premises and civil engineering structures	Technical equipment and machinery	Means of transport	Other fixed assets	Fixed assets under construction	Total fixed assets
Gross value at the beginning of the period	1 244 019,00	52 841 945,78	17 318 653,66	1 477 643,33	4 544 827,08	4 544 245,87	82 015 399,72
Increase	-	5 082 078,18	207 924,73	-	642 272,69	632 679,80	6 564 955,40
Purchase	-	-	93 059,24	-	64 499,97	632 679,80	790 239,01
Adoption from investments	-	5 082 078,18	114 867,49	-	-	-	5 196 945,67
Lease acceptance	-	-	-	-	597 772,72	-	597 772,72
Reductions	-	-	17 938,70	56 928,45	72 170,07	5 194 945,67	5 343 982,89
Sales	-	-	7 262,93	56 928,45	-	-	64 191,38
Liquidation and others	-	-	10 675,77	-	-	-	82 845,84
Transfer to an investment property	-	-	-	-	-	5 196 945,67	5 196 945,67
Transfer from investments	-	-	-	-	-	-	83 256 374,23
Gross value at the end of the period	1 244 019,00	57 924 043,96	17 508 641,69	1 420 739,88	5 136 929,70	-	83 256 374,23
Depreciation at the end of the period	-	12 286 929,11	9 800 044,16	1 463 985,94	3 559 848,24	-	27 110 812,45
Increase	-	1 453 318,31	1 217 308,70	13 679,39	1 081 174,78	-	3 745 481,18
Current depreciation	-	1 453 318,31	1 217 308,70	13 679,39	483 402,06	-	3 167 708,46
Depreciation of accepted leases	-	-	-	-	597 772,72	-	597 772,72
Reductions	-	-	14 426,87	56 928,45	67 604,54	-	138 959,86
Depreciation of sold and liquidated fixed assets	-	-	1 426,87	56 928,45	67 604,54	-	138 959,86
Depreciation at the end of the period	-	13 740 247,42	11 002 927,99	1 420 739,88	4 573 416,48	-	30 737 333,77
Net value at the beginning of the period	1 244 019,00	40 555 034,47	7 518 407,50	13 679,39	984 978,84	4 544 245,87	54 904 587,27
Net worth at the end of the period	1 244 019,00	44 185 796,54	6 505 713,70	-	563 511,22	-	52 519 040,46



UNIHOUSE S.A.
Financial statements for the year ended December 31, 2024, prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)

Change in right-of-use assets

For the period from January 1, 2024 to December 31, 2024.

Description	Land	Buildings, premises and civil engineering structures	Technical equipment and machinery	Means of transport	Other right-of-use assets	Total
Gross value at the beginning of the period	4 089 479,76	1 276 358,37	947 379,09	4 635 879,04	1 039 584,98	11 988 681,24
Increases	271 354,64	745 078,14	-	444 995,95	-	1 681 428,73
Conclusion and amendment of contracts	271 354,64	745 078,14	-	444 995,95	-	1 681 428,73
Reductions	51 946,46	1 276 358,37	-	2 450 105,62	61 711,00	3 840 121,45
expiration and amendment of contracts	-	1 276 358,37	-	2 450 105,62	61 711,00	3 788 174,99
other	51 946,46	-	-	-	-	51 946,46
Gross value at the end of the period	4 308 887,94	745 078,14	947 379,09	2 830 769,37	977 873,98	9 839 988,52
Depreciation at the beginning of the period	845 845,52	501 795,82	233 278,38	2 836 438,87	618 480,80	5 036 259,39
Increases	73 921,75	147 549,46	191 057,15	951 041,52	226 725,09	1 590 294,97
Current depreciation	73 921,75	147 549,46	191 057,15	951 041,52	226 725,09	1 590 294,97
Reductions	-	521 832,28	-	2 123 538,67	61 711,00	2 707 081,95
cancellation due to expiration of contracts	-	521 832,28	-	2 123 538,67	61 711,00	2 707 081,95
other	-	-	-	-	-	-
Depreciation at the end of the period	919 767,27	127 513,00	424 335,53	1 664 141,72	783 694,89	3 919 472,41
Net value at the beginning of the period	3 243 634,24	774 562,55	714 100,71	1 799 240,17	420 904,18	6 952 421,85
Net worth at the end of the period	3 389 100,67	637 565,14	523 043,56	1 166 627,65	194 179,09	5 910 516,11

For the period from January 1, 2023 to December 31, 2023.

Description	Land	Buildings, premises and civil engineering structures	Technical equipment and machinery	Means of transport	Other right-of-use assets	Total
Gross value at the beginning of the period	3 890 531,62	1 432 095,02	406 787,45	4 329 519,89	1 578 375,70	11 637 309,68
Increases	198 948,14	5 798,15	627 558,64	448 063,44	58 982,00	1 339 350,37
Conclusion and amendment of contracts	198 948,14	5 798,15	627 558,64	448 063,44	58 982,00	1 339 350,37
Reductions	-	141 534,80	86 967,00	141 704,29	597 772,72	987 978,81
expiration and amendment of contracts	-	141 534,80	86 967,00	141 704,29	597 772,72	987 978,81
other	-	-	-	-	-	-
Gross value at the end of the period	4 089 479,76	1 276 358,37	947 379,09	4 635 879,04	1 039 584,98	11 988 681,24
Depreciation at the beginning of the period	764 190,60	405 156,05	51 577,11	1 762 713,09	850 957,09	4 036 593,94
Increases	79 674,92	170 869,12	190 397,97	907 696,16	345 496,43	1 714 134,60
Current depreciation	79 674,92	170 869,12	190 397,97	907 696,16	345 496,43	1 714 134,60
Reductions	-	74 229,35	8 696,70	33 770,38	597 772,72	714 469,15
cancellation due to expiration of contracts	-	74 229,35	8 696,70	33 770,38	597 772,72	714 469,15
other	-	-	-	-	-	-
Depreciation at the end of the period	845 845,52	501 795,82	233 278,38	2 836 438,87	618 480,80	5 036 259,39
Net value at the beginning of the period	3 124 341,02	1 026 936,97	355 210,34	1 799 240,17	727 418,61	7 400 715,74
Net worth at the end of the period	3 243 634,24	774 562,55	714 100,71	1 166 627,65	420 904,18	6 952 421,85



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Depreciation of fixed assets was recognised in the following items of the income statement:

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Manufacturing costs of products and services sold	4 484 615,97	4 727 753,02
modular construction	4 484 615,97	4 727 753,02
General and administrative expenses	172 636,75	154 090,04
TOTAL	4 657 252,72	4 881 843,06

As at 31 December 2024, fixed assets and perpetual usufruct rights to land in the amount of PLN 148,456,393.00 were secured by mortgages for loans, guarantees, assignment of rights under an insurance policy covering the collateral taken out with the parent company Unibep SA up to the limit of PLN 150,000,000.00.

As at 31 December 2024 the utilisation of loans and credits in the parent company Unibep SA amounted to PLN 34,000,000.00 and bank guarantees amounted to PLN 79,206,861.00.

The net value of fixed assets serving as collateral as at 31 December 2024 was PLN 39,930,011.98.

As at 31 December 2024, the value of liabilities related to the purchase of fixed assets amounted to PLN 115,000.

6.2. Intangible assets

	As of December 31, 2024	As of December 31, 2023
Costs of completed development work	3 551 574,60	3 788 346,14
Acquired concessions, patents, licenses and similar values, including:		
software	126 412,38	200 512,90
Intangible assets	3 677 986,98	3 988 859,04

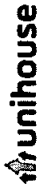


UNIHOUSE S.A.
Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)

Change in intangible assets:

For the period January 1, 2024 - December 31, 2024

	Costs of completed development work	Computer software	Acquired concessions, licenses, patents	Intangible assets under construction	Total
Gross value at the beginning of the period	5 061 487,26	1 213 922,02	20 780,00	-	6 376 189,28
Increases	-	10 400,00	-	-	10 400,00
- Purchases	-	10 400,00	-	-	10 400,00
Reductions	-	12 131,44	-	-	12 131,44
- Liquidation	-	12 131,44	-	-	12 131,44
Gross value at the end of the period	5 061 487,26	1 272 190,58	20 780,00	-	6 374 457,84
Depreciation at the beginning of the period	1 273 141,12	1 093 409,12	20 780,00	-	2 387 330,24
Increases	236 771,54	84 500,52	-	-	321 272,06
Current depreciation	236 771,54	84 500,52	-	-	321 272,06
Other	-	-	-	-	-
Depreciation at the end of the period	-	12 131,44	-	-	12 131,44
Net value at the beginning of the period	-	12 131,44	-	-	12 131,44
Net worth at the end of the period	1 809 912,66	1 145 776,20	20 780,00	-	2 976 470,86
Gross value at the beginning of the period	3 788 346,14	200 512,90	-	-	3 988 859,04
Increases	3 651 674,40	124 412,38	-	-	3 776 086,78



UNIHOUSE S.A.
Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)

For the period January 1, 2023 - December 31, 2023.

	Costs of completed development work	Computer software	Acquired concessions, licenses, permits	Intangible assets under construction	Total
Gross value at the beginning of the period	5 061 487,26	1 271 577,02	20 780,00	-	4 353 844,28
Increases	-	22 345,00	-	-	22 345,00
- Purchase	-	22 345,00	-	-	22 345,00
Reductions	-	-	-	-	-
- Liquidation	-	-	-	-	-
Gross value at the end of the period	5 061 487,26	1 293 922,02	20 780,00	-	4 374 189,28
Depreciation at the beginning of the period	1 034 349,60	1 004 346,73	20 780,00	-	2 061 476,33
Increases	234 771,52	89 042,39	-	-	323 813,91
Current depreciation	236 771,52	89 062,39	-	-	325 833,91
Other	-	-	-	-	-
Depreciation at the end of the period	1 273 141,12	1 093 409,12	20 780,00	-	2 387 330,24
Net value at the beginning of the period	4 025 117,46	247 230,29	-	-	4 272 347,75
Net worth at the end of the period	3 788 344,14	200 512,90	-	-	3 988 857,04



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Amortization of intangible assets was recognized in the following income statement items:

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Manufacturing costs of products and services sold	317 704,60	322 586,13
General and administrative expenses	3 567,46	3 247,78
Total amortization of intangible assets	321 272,06	325 833,91

Ownership structure of intangible assets:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Own	3 677 986,98	3 988 859,04
Total ownership structure of intangible assets	3 677 986,98	3 988 859,04

As of December 31, 2024, The Company had no encumbrances on intangible assets of a legal and bonded nature.

6.3. Investment property

Investment properties held by the Company as of December 31, 2024 are:

- Office building with land ul. Rejonowa 9 Bielsk Podlaski (plot 1302/1 KW BI1P/00012039/1) with an area of 1,438 m2 (including the usable area of the building 310.08 m2)

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Gross carrying amount at the beginning of the period	1 961 310,93	1 961 310,93
Increases		
- reclassification of investment property	-	-
- remeasurement to fair value	607 482,07	-
Closing balance sheet	2 568 793,00	1 961 310,93

The fair value model was used to value the investment property.

The fair value of the investment property is based on an expert report issued by an independent appraiser dated 26.08.2024. The estimated market value of the subject of the valuation, based on its condition and price level as at the valuation date, was obtained using the comparative approach based on the pair comparison method and amounted to PLN 2,568,793.00.

As at 31 December 2024, the investment property was encumbered with security in the amount of PLN 2,449,102.93 in the form of registered pledges and mortgages for the purposes of loans, borrowings and bank guarantees.

6.4. Trade and other receivables

Trade and other non-current receivables

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Long-term accruals	1 190 232,38	1 424 339,29
Insurance	352 202,65	295 482,20
Other	838 029,73	1 128 857,09
Trade and other non-current receivables	1 190 232,38	1 424 339,29



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Trade and other short-term receivables

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
trade receivables	27 635 455,54	25 000 011,90
Receivables from taxes, subsidies, customs duties, social and health insurance and other benefits	730 261,00	3 913 065,76
Other non-financial receivables	863 329,26	1 415 653,62
Advances granted for supplies:	53 662,83	-
for the purchase of goods, materials and services	798 119,49	1 390 475,00
Short-term prepayments and accruals	798 119,49	1 390 475,00
Insurance	1 171 326,42	1 165 366,42
Other	552 710,34	519 175,13
Trade and other short-term receivables	618 616,08	646 191,29
Expected credit losses on the value of receivables	31 252 154,54	32 884 572,70
TOTAL GROSS TRADE RECEIVABLES	9 642 991,58	9 324 705,66
trade receivables	40 895 146,12	42 209 278,36

Trade receivables - with a remaining term from the balance sheet date:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
a) up to 1 month	14 288 846,08	785 638,09
b) more than 1 month to 3 months	111 777,00	-
c) more than 3 months to 6 months	-	-
d) overdue receivables	13 234 832,46	24 214 373,81
NET TRADE RECEIVABLES	27 635 455,54	25 000 011,90

As at 31 December 2024, expected credit losses on trade and other receivables calculated in accordance with the requirements of IFRS 9 amounted to PLN 9,642,991.58, while as at 31 December 2023 they amounted to PLN 9,324,705.66. Costs and income related to the creation and reversal of expected credit losses are recognised in the profit and loss account under 'Expected credit losses'. The change in expected credit losses is presented in note 6.5.

Trade receivables past due – broken down into receivables unpaid in the period:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
a) up to 1 month	1 134 381,99	3 957 336,32
b) more than 1 month to 3 months	81 448,40	4 218 761,50
c) more than 3 months to 6 months	76 229,68	3 328 676,32
d) more than 6 months to 1 year	2 671 220,66	3 165 052,93
e) more than 1 year	9 271 551,73	9 544 546,74
NET OVERDUE TRADE RECEIVABLES	13 234 832,46	24 214 373,81

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Short-term receivables	31 252 154,54	32 884 572,70
from related entities	68 557,64	1 727 342,63
from other entities	31 183 596,90	31 157 230,07
Expected credit losses on the value of receivables (positive value)	9 642 991,58	9 324 705,66
Gross short-term receivables	40 895 146,12	42 209 278,36

The currency structure of trade and other receivables is as follows:



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Receivables in PLN	12 179 018,20	7 045 020,89
Receivables in EUR	1 449 570,70	2 986 802,00
Receivables in EUR after translation into PLN	6 197 190,89	12 985 303,13
Receivables in NOK	35 064 650,18	31 458 201,53
Receivables in NOK after translation into PLN	12 707 349,28	12 167 592,08
Receivables in SEK	301 627,99	1 752 122,01
Receivables in SEK after translation into PLN	112 537,38	686 656,60
Receivables in DKK	98 217,78	-
Receivables in DKK after translation into PLN	56 058,79	-
TOTAL	31 252 154,54	32 884 572,70

The advances were valued at the historical exchange rate.

The Company's credit risk is primarily attributable to trade receivables. The amounts presented in the balance sheet are net of estimated expected credit risk

As of the balance sheet date of December 31, 2024, receivables from five external contractors exceeded 10% of trade receivables.

Contractor No. 1 – 26%

Contractor No. 2 – 25%

Contractor No. 3 – 17%

Contractor No. 4 – 13%

As of the balance sheet date of December 31, 2023, receivables from five external contractors exceeded 10% of trade receivables.

Contractor No. 1 – 30%

Contractor No. 2 – 17%

Contractor No. 3 – 15%

Contractor No. 4 – 14%

Contractor No. 5 – 11%

The risks associated with this financial asset are described in Section 4 of this report Financial risk management subsection "Credit risk."

6.5. Write-downs and expected credit losses

EXPECTED CREDIT LOSSES

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Balance at beginning of period	9 358 700,06	5 172 901,43
Trade and other receivables	9 324 705,66	5 165 573,56
Contract assets	33 994,40	7 327,87
a) increases	4 378 183,43	4 648 202,05
Trade and other receivables	4 330 902,82	4 617 124,66
Contract assets	47 280,61	31 077,39
b) reductions	4 089 288,40	462 403,42
Trade and other receivables	4 012 616,90	457 992,56
Contract assets	76 671,50	4 410,86
TOTAL EXPECTED CREDIT LOSSES	9 647 595,09	9 358 700,06
Trade and other receivables	9 642 991,58	9 324 705,66
Contract assets	4 603,51	33 994,40

WRITE-DOWNS

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Balance at beginning of period	118 550,00	118 550,00
Inventory	118 550,00	118 550,00
Status at the end of the period	118 550,00	118 550,00
Inventory	118 550,00	118 550,00

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 51



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



6.6. Inventory

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Materials	6 465 444,11	6 760 216,38
Semi-finished products and work in progress	479 701,94	207 141,75
Finished products	234 797,00	-
GROSS INVENTORY VALUE	7 179 943,05	6 967 358,13
Inventory write-downs	118 550,00	118 550,00
NET INVENTORY VALUE	7 061 393,05	6 848 808,13

For information on inventory write-downs, see Note 6.5.

As of December 31, 2024, and as of December 31, 2023, there was no collateral established on the inventory.

In 2024, no borrowing costs were capitalized in inventory.

It is not expected to sell/utilize inventories not covered by the write-down in the period longer than 31/12/2025.

In the period from 1 January 2024 to 31 December 2024, the cost of manufactured products and services sold and the cost of goods and materials sold included PLN 9,678.6 thousand from the sale of inventories.

6.7. Cash and cash equivalents

	As of December 31, 2024	As of December 31, 2023
Cash in PLN	3 825 379,86	13 952 007,30
Cash in EUR	273 688,62	113 628,60
Cash in EUR after translation into PLN	1 169 471,47	494 057,16
Cash in NOK	76 043,43	331 514,32
Cash in NOK after translation into PLN	27 558,14	128 196,59
Cash in SEK	8 038,89	5 810,04
Cash in SEK after translation into PLN	2 999,31	2 276,95
Cash in DKK	406,76	5 810,04
Cash in DKK after translation into PLN	233,07	2 276,95
Cash in USD	38,70	5 810,04
Cash in USD after translation into PLN	158,72	2 276,95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 025 800,57	14 576 538,00

Cash in the bank bears interest at variable interest rates. Short-term deposits are made for various periods, depending on the Company's current cash requirements, and bear interest at the rates agreed for them. The fair value of cash and cash equivalents as at 31 December 2024 was PLN 5,025,800.57, and as at 31 December 2023 it was PLN 14,576,538.00. The risk associated with this asset is described in section 4 of the report, Financial risk management.

6.8. Loans granted

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, the Company had no loans granted.

6.9. Capitals

The share capital as at the balance sheet date of 31 December 2024 amounts to PLN 4,642,000.00. The share capital of the Company is divided into 46,420,000 (in words: forty-six million four hundred and twenty thousand) shares with a nominal value of PLN 0.10 per share.

As at 31 December 2024 and 31 December 2023, the parent company is Unibep SA, holding 100% of the shares (sole shareholder).

The breakdown of other equity items is presented in the table below:



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Other reserves	15 441 392,84	11 852 350,42
Actuarial gains/losses from defined benefit programs	930 542,00	691 791,00
Effective portion of changes in fair value of hedging instruments in hedge accounting	-	1 355 874,99
Capital from valuation of investment property	1 051 816,21	1 051 816,21
Other (unregistered capital)	-	30 079 200,00
Loss from previous years	-	-34 830 729,41
ZCP contribution	13 504 397,63	13 504 397,63

On 28/12/2023, the Extraordinary General Meeting of Unihouse SA passed a resolution No. 1/28/12/2023 on increasing the Company's share capital by issuing new series D shares by PLN 1,812,000.00 (issuing new 18,120,000 registered series D shares numbered from 1 to 18,120,000 with a nominal value of PLN 0.10 each).
The given change was registered in the KRS (National Business Registry) on 23.02.2024.

Retained earnings

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Net current profit (loss)	- 8 307 619,73	-44 699 463,74
Reserve capital created from retained earnings	-	-
Retained earnings (losses)	-87 837 812,88	-44 699 463,74

Book value	6 458 779,96	15 928 886,68
Number of ordinary shares	46 420 000,00	28 300 000,00
Book value per share	0,14	0,56

6.10. Restrictions on transfer of ownership of securities

At present, there are no restrictions agreed upon by shareholders to sell their shares in the Company within a certain period of time.

6.11. Loans and other financial liabilities

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Credits, loans and other financial liabilities - long-term	-	30 066 214,29
Loans payable	-	30 066 214,29
Credits, loans and other financial liabilities - short-term	46 714 541,16	-
Liabilities on account of overdrafts	11 678 432,41	-
Loans payable	35 036 108,75	-
TOTAL	46 714 541,16	-

LONG-TERM LIABILITIES ON LOANS December 31, 2024.

None occurred at Unihouse SA as at 31 December 2024.

LONG-TERM LIABILITIES ON LOANS December 31, 2023.

Lender's name	Loan amount	Value at balance sheet date	Repayment term	Type of loan
UNIBEP SA	30 000 000,00 zł	PLN 30 066 214,29	December 31, 2025	loan
TOTAL:		PLN 30 066 214,29		



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



LONG-TERM LIABILITIES ON ACCOUNT OF LOANS

There were none in Unihouse S.A. as of December 31, 2024 and as of December 31, 2023.

SHORT-TERM LIABILITIES ON LOANS December 31, 2024.

Lender's name	Loan amount	Value at balance sheet date	Repayment term	Type of loan
UNIBEP SA	PLN 30 000 000,00	PLN 30 076 453,33	31.12.2025	loan
UNIBEP SA	PLN 4 700 000,00	PLN 4 959 655,42	31.03.2025	loan
TOTAL:		35 036 108,75		

SHORT-TERM LIABILITIES ON LOANS December 31, 2023.

There were none in Unihouse S.A. as of December 31, 2023.

SHORT-TERM LIABILITIES ON CREDITS December 31, 2024.

Bank name	Credit amount	Value at balance sheet date	Repayment term	Type of credit
Bank Polska Kasa Opleki S.A.	PLN 10 000 000,00	PLN 2 708 240,34	31.01.2025	working capital overdraft
Santander Bank Polska S.A.*	PLN 10 000 000,00	PLN 8 970 192,07	14.10.2025	working capital overdraft
mBank S.A.	PLN 250 000,00	-	29.05.2025	working capital overdraft
TOTAL:		PLN 11 678 432,41		

*An overdraft drawn on Santander Bank Poland S.A. for the amount of 10,000,00,00 with a repayment date of 14.10.2025 is for joint use by UNIHOUSE S.A. and UNIBEP S.A.

SHORT-TERM LIABILITIES ON CREDITS December 31, 2023.

Bank name	Credit amount	Value at balance sheet date	Repayment term	Type of credit
Bank Polska Kasa Opleki S.A.	PLN 10 000 000,00	-	31.01.2024	working capital overdraft
Santander Bank Polska S.A.*	PLN 10 000 000,00	-	14.10.2024	working capital overdraft
PKO BP S.A.**	PLN 5 000 000,00	-	30.04.2024	working capital overdraft
Bank Gospodarstwa Krajowego	PLN 5 000 000,00	-	29.02.2024	working capital overdraft
mBank S.A.	PLN 3 000 000,00	-	29.02.2024	working capital overdraft
TOTAL:		PLN 0,00		

*An overdraft drawn on Santander Bank Poland S.A. for the amount of 10,000,00,00 with a repayment date of 14.10.2024 is for joint use by UNIHOUSE S.A. and UNIBEP S.A.

**As part of a tripartite agreement: UNIBEP S.A., UNIHOUSE S.A., PKO BP S.A.

Loans granted but not used as at 31 December 2024 amounted to PLN 8,571,567.59.

The maturity structure of long-term loans and borrowings is as follows:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
a) more than 1 year to 3 years	-	30 066 214,29
TOTAL	-	30 066 214,29

The loans were valued using the adjusted cost method.

The structure of contractual maturities of undiscounted cash flows from loans and borrowings is as follows:



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



As of 31/12/2024

	Carrying value	Undiscounted contractual cash flows
a) up to one year	46 714 541,16	49 737 907,83
b) more than 1 year to 3 years	-	-
TOTAL	46 714 541,16	49 737 907,83

As of 31/12/2023

	Carrying value	Undiscounted contractual cash flows
a) up to one year	-	3 015 000,00
b) more than 1 year to 3 years	30 066 214,29	33 015 000,00
TOTAL	30 066 214,29	36 030 000,00

During the reporting period, no loan agreements with PKO BP S.A. and Bank Gospodarstwa Krajowego were extended. The loan with mBank was reduced to PLN 250,000.

6.12. Leasing

The company has leasing agreements in place, particularly for the use of land, business premises, means of transportation and machinery.

Lease obligations

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Long-term lease liabilities	3 434 196,80	4 195 760,04
Short-term lease liabilities	1 061 058,65	1 399 262,14
TOTAL	4 495 255,45	5 595 022,18
Including:		
Lease liabilities	2 689 932,33	112 582,59
PWUG lease liability	1 849 380,01	1 141,13
Liability arising from the lease of premises	674 407,25	97 251,28
Liability arising from other leases	166 145,07	14 190,18

Age structure

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
a) less than a year	1 061 058,65	1 399 262,14
b) from one to five years	1 592 715,63	2 370 305,23
c) more than 5 years	1 841 481,17	1 825 454,81
TOTAL	4 495 255,45	5 595 022,18

Leasing - supplementary data

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Depreciation	-1 590 294,97	1 714 134,60
Interest expense	356 231,96	358 781,89
Total expenses from leasing contracts	1 741 326,18	1 789 267,45
Short-term leasing costs	3 873 667,71	1 582 376,94
Costs of low-value leases under 20 thousand PLN	67 863,46	57 270,02

Information on risks was presented in Section 4 of this report.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



6.13. Provisions

Employee benefit obligations recognized in the statement of financial position:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Severance retirement payments	1 310 570,00	1 337 092,00
present value at balance sheet date	1 310 570,00	1 337 092,00
Severance pension payments	82 640,00	91 160,00
present value at balance sheet date	82 640,00	91 160,00
Pension liabilities, including:	1 393 210,00	1 428 252,00
- long-term	1 196 884,00	1 333 254,00
- short-term	196 326,00	94 998,00

Changes in the liability for severance payments are included in the following table:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Present value of the liability at the beginning of the period	1 363 876,00	958 165,00
interest expense	69 532,00	63 036,00
current employment costs	202 513,00	145 419,00
benefits paid	-51 368,00	-96 320,00
past employment costs - previous year's adjustment	47 408,00	-
actuarial gains/losses, including those resulting from:	-238 751,00	357 952,00
- adjustments to actuarial assumptions ex post	-156 400,00	218 013,00
- changes in demographic assumptions	-66 508,00	-34 344,00
- changes in financial assumptions	-15 843,00	174 283,00
Present value of the liability at the end of the period	1 393 210,00	1 428 252,00

The charge to the income statement for severance payments is as follows:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
employment value	202 513,00	145 419,00
interest expense	69 532,00	63 036,00
Employment value-correction of previous year	-	-96 320,00
Costs recognized in the income statement	272 045,00	112 135,00
actuarial gains / losses recognized in the period	-238 751,00	357 952,00
Expenses recognized in other comprehensive income	-238 751,00	357 952,00
including employee benefit costs recognized in the income statement under:		
- manufacturing costs	190 018,00	20 517,41
- overheads	82 027,00	173 507,59

The actuarial assumptions assume the following parameters for 2024 and beyond:

- discount rate in 2025 5,80%
- discount rate in 2024 5,07%
- the planned long-term increase in the Company's salary benefit base in 2024 will be at 5.0%, and 5.0% in subsequent years

The actuarial projection of the present values of the Company's future liabilities to employees as of December 31, 2024 is as follows:

POSITION / BENEFIT	retirement/gratuity	disability/severance pay	total
present value of the liability as of December 31, 2024	1 310 570,00	82 640,00	1 393 210,00
present value of the liability as of December 31, 2025	1 340 038,00	84 575,00	1 424 613,00
<i>of which:</i>			
- short-term	171 491,00	16 431,00	187 922,00
- long-term	1 168 547,00	68 144,00	1 236 691,00

The above projection of the amounts of provisions for employee benefits as of December 31, 2025 is indicative only. The amount of liabilities as of the above date in accordance with IAS 19 may differ significantly from the above forecast, in particular due to the failure to include actuarial gains and losses, which will not be known until the date of provisioning.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



According to IAS 19, the amount of the provision as of the above date should take into account any significant change in the assumptions that will occur in the meantime, in particular, significant changes in the structure, the current employee population, the arrival of new employees, actual rather than projected salary increases, the level of turnover, discounting, etc.

In estimating the forecast, it was assumed that as of the moment for which the forecast is calculated, the Unif's employees will be neither those who have reached retirement age by that time, nor those who have already collected retirement or disability benefits. If these assumptions are not fully realized, also expect the amount of the above forecast to deviate from the actual amount of future reserves.

Sensitivity analysis of reserves

The discount rate, salary increase rate and turnover rate are key actuarial assumptions affecting employee benefit provisions. The choice of the discount rate is related to the current situation in the government bond market, while the choice of planned salary increases reflects the Company's strategy for shaping wage policy in the future. In addition, employee benefit provisions are affected by the employee turnover rate, which depends on the historical turnover of the Company's employees.

In accordance with IAS 19, the Company discloses a sensitivity analysis for each significant actuarial assumption at the end of the reporting period, showing what effect changes in the relevant actuarial assumptions would have on the liability.

The results of the calculations carried out are as follows as of December 31, 2024 :

PARAMETER / BENEFIT	Severance retirement payments	Severance pension payments	Unused leave	TOTAL
Initial reserve amounts	1 310 570,00	82 640,00	1 373 368,00	2 766 578,00
Rotation factor -1.0%	1 345 064,00	85 702,00	1 373 368,00	2 804 134,00
Rotation factor +1.0%	1 279 153,00	79 817,00	1 373 368,00	2 732 338,00
Technical discount rate -0.50%	1 362 301,00	84 812,00	1 373 368,00	2 820 481,00
Technical discount rate +0.50%	1 262 378,00	80 613,00	1 373 368,00	2 716 359,00
increases in fundamentals				
Salary in the Company - 1.0%	1 309 046,00	82 510,00	1 373 368,00	2 764 924,00
Salary in the Company +1.0%	1 312 763,00	82 794,00	1 373 368,00	2 768 925,00
Minimum wage -1.0%	1 219 490,00	78 828,00	1 373 368,00	2 671 686,00
Minimum wage +1.0%	1 413 708,00	86 870,00	1 373 368,00	2 873 946,00

The results of the calculations carried out are as follows as of December 31, 2023:

PARAMETER / BENEFIT	Severance retirement payments	Severance pension payments	Unused leave	TOTAL
Initial reserve amounts	1 337 092,00	91 160,00	1 363 876,00	2 792 128,00
Rotation factor -1.0%	1 376 140,00	94 656,00	1 363 876,00	2 834 672,00
Rotation factor +1.0%	1 301 658,00	87 932,00	1 363 876,00	2 753 466,00
Technical discount rate -0.50%	1 395 798,00	93 675,00	1 363 876,00	2 853 349,00
Technical discount rate +0.50%	1 282 643,00	88 808,00	1 363 876,00	2 735 327,00
increases				
Salary in the Company -1.0%	1 336 644,00	91 102,00	1 363 876,00	2 791 622,00
Salary in the Company +1.0%	1 338 142,00	91 250,00	1 363 876,00	2 793 268,00
Minimum wage -1.0%	1 233 311,00	86 650,00	1 363 876,00	2 683 837,00
Minimum wage +1.0%	1 455 703,00	96 178,00	1 363 876,00	2 915 757,00

The last valuation by an independent actuary was as of December 31, 2024.

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
OTHER LONG-TERM PROVISIONS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	12 037 890,56	11 568 684,48
Warranty repairs	12 037 890,56	11 568 684,48
a) Increases	3 470 561,20	5 756 614,39
Warranty repairs	3 470 561,20	5 756 614,39
c) Release	5 074 557,75	5 287 408,31
Warranty repairs - transfer to short-term	5 074 557,75	5 287 408,31
OTHER LONG-TERM PROVISIONS AT THE END OF THE PERIOD	10 433 894,01	12 037 890,56
Warranty repairs	10 433 894,01	12 037 890,56

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 57



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
OTHER SHORT-TERM PROVISIONS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	13 951 108,23	9 842 079,19
Employee benefits	1 694 953,20	1 713 463,93
Warranty repairs	4 348 966,27	2 021 161,91
Planned losses in long-term contracts	300 004,42	733 358,73
Subcontractor costs	7 326 287,49	4 951 984,16
Other costs	280 896,85	422 110,46
a) Increases	92 041 243,67	73 220 588,14
Employee benefits	22 441 260,79	2 624 478,58
Warranty repairs	5 074 557,75	5 287 408,31
Planned takeoffs in long-term contracts	2 698 771,86	11 573 324,88
Subcontractor costs	61 546 305,27	53 437 917,02
Other costs	280 348,00	297 459,35
b) Use	88 122 809,42	69 111 559,10
Employee benefits	21 768 090,72	2 642 989,31
Warranty repairs	4 883 952,35	2 959 603,95
Planned takeoffs in long-term contracts	2 756 629,10	12 006 679,19
Subcontractor costs	58 315 418,20	51 063 613,69
Other costs	398 719,05	438 672,96
OTHER SHORT-TERM PROVISIONS AT THE END OF THE PERIOD	17 869 542,48	13 951 108,23
Employee benefits	2 368 123,27	1 694 953,20
Warranty repairs	4 539 571,67	4 348 966,27
Planned losses in long-term contracts	242 147,18	300 004,42
Subcontractor costs	10 557 174,56	7 326 287,49
Other costs	162 525,80	280 896,85

6.14. Trade and other payables

Non-current trade and other payables:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Grants received	1 726 649,56	1 844 202,36
Trade and other non-current liabilities	1 726 649,56	1 844 202,36

Current trade and other payables:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
on account of deliveries and services	18 745 253,79	22 315 914,65
Liabilities for taxes, duties, insurance	4 428 141,86	2 803 267,05
On account of salaries	932 597,02	1 328 430,92
Accrued expenses	1 314 931,49	4 252 352,46
Other liabilities	615 969,06	13 054,61
Trade and other payables	26 036 893,22	30 713 019,69
Deferred income - short-term including:	117 552,80	130 261,22
Other	-	12 708,42
Grants received	117 552,80	117 552,80
Trade and other current liabilities	26 154 446,02	30 843 280,91



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Trade liabilities - with a remaining term from the balance sheet date:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
a) up to 1 month	8 176 575,45	7 906 363,78
b) more than 1 month to 3 months	1 581 771,16	2 119 704,11
c) more than 3 months to 6 months	894,24	-
d) more than 6 months to 1 year	-	-
e) more than 1 year	-	-
f) overdue liabilities	8 986 012,94	12 289 846,76
TRADE PAYABLES	18 745 253,79	22 315 914,65

Past due trade payables:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
a) up to 1 month	6 178 719,06	8 329 041,95
b) more than 1 month to 3 months	2 002 588,36	2 438 656,07
c) more than 3 months to 6 months	390 436,44	748 279,71
d) more than 6 months to 1 year	280 191,34	256 680,56
e) more than 1 year	134 077,74	517 188,47
OVERDUE TRADE PAYABLES	8 986 012,94	12 289 846,76

Current liabilities - currency structure:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Liabilities in PLN	23 747 549,54	27 873 475,03
Liabilities in EUR	151 288,50	236 416,10
Liabilities in EUR after translation into PLN	644 455,85	1 027 937,20
Liabilities in NOK	4 822 140,10	3 457 005,51
Liabilities in NOK after translation into PLN	1 747 543,57	1 336 824,03
Liabilities in SEK	34 567,31	1 434 310,25
Liabilities in SEK after translation into PLN	12 897,06	562 106,19
Liabilities in DKK	-	73 613,00
Liabilities in DKK after translation into PLN	-	42 938,46
TOTAL	26 154 446,02	30 843 280,91

Unihouse SA uses reverse factoring to finance its supply chain with its suppliers.

Unihouse SA recognises these in its balance sheet under 'Trade and other payables' and the payments are recognised in the cash flow statement as operating cash flows at the time of payment by the company to the factor.

Material suppliers and subcontractors participate in reverse factoring. The company extends payment terms using the maximum 90 days rule.

Payment terms are similar to those for trade payables.

Collateral provided to factors is in the form of: bills of exchange, bank account mandates, declarations of submission to execution or assignment of receivables from contracts.

The company uses a reverse factoring facility provided by a factor.

As part of trade and other payables as at 31 December 2024, the value of balances covered by reverse factoring agreements with suppliers was disclosed in the amount of PLN 576,419.70, while as at 31 December 2023 the corresponding value of balances was PLN 701,033.71.

6.15. Current and deferred income tax

Deferred tax assets and liabilities are created at a rate of 19%, due to the assumed ability to settle a significant portion of assets and liabilities in Polish CIT also in terms of foreign markets for positive and negative temporary differences on assets and liabilities.

The change in deferred tax assets and liabilities by title is as follows:



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



For the period January 1, 2024– December 31, 2024.

	Assets at the beginning of the period	Creation / (use) of an asset through the income statement	Creation / (use) of asset by other comprehensive income	Assets at the end of the period
Provision for warranty repairs	3 113 503,00	-268 545,00	-	2 844 958,00
Provision for employee benefits	757 873,00	164 416,00	-	922 289,00
Provision for subcontractor costs	2 199 942,00	55 758,00	-	2 255 700,00
Provision for liabilities	105 309,00	-70 754,00	-	34 555,00
Contracts (revenue reduction "-")	600 524,00	164 591,00	-	765 115,00
Contracts-reserve for losses	57 001,00	-10 993,00	-	46 008,00
Production not completed for tax purposes	5 471 830,00	-2 065 006,00	-	3 406 824,00
Negative unrealized exchange rate differences	559 294,00	-42 761,00	-	516 533,00
Unpaid interest	17 795,00	63 267,00	-	81 062,00
Allowance for other assets	-	-10 065,00	-	-10 065,00
Valuation of derivatives	1 800 678,00	54 890,00	-	1 855 568,00
Valuation of loans, credits, bonds, bills of exchange	1 623 704,00	- 1 623 704,00	-	-
Tax loss	12 581,00	1 945,00	-	14 526,00
Revaluation reserve - valuation of derivatives	3 101 853,00	2 410 813,00	-	5 512 666,00
Other titles	53 370,00	-22 490,00	-	30 880,00
Leases (lease liabilities)	1 063 054,00	-208 955,00	-	854 099,00
TOTAL	20 538 311,00	-1 407 593,00	-	19 130 718,00

For the period January 1, 2023– December 31, 2023.

	Assets at the beginning of the period	Creation / (use) of an asset through the income statement	Creation / (use) of asset by other comprehensive income	Assets at the end of the period
Provision for warranty repairs	2 582 071,00	531 432,00	-	3 113 503,00
Provision for employee benefits	830 242,00	-72 369,00	-	757 873,00
Provision for subcontractor costs	1 598 746,00	601 196,00	-	2 199 942,00
Provision for liabilities	33 868,00	71 441,00	-	105 309,00
Contracts (revenue reduction "-")	799 199,00	-198 675,00	-	600 524,00
Contracts-reserve for losses	139 338,00	-82 337,00	-	57 001,00
Production not completed for tax purposes	12 345 114,00	-6 873 284,00	-	5 471 830,00
Negative unrealized exchange rate differences	188 496,00	370 798,00	-	559 294,00
Unpaid interest	3 878,00	13 917,00	-	17 795,00
Allowance for other assets	1 005 376,00	795 302,00	-	1 800 678,00
Valuation of derivatives	947 033,00	676 671,00	-	1 623 704,00
Valuation of loans, credits, bonds, bills of exchange	37 917,00	-25 336,00	-	12 581,00
Tax loss	5 077 743,00	-1 975 890,00	-	3 101 853,00
Revaluation reserve - valuation of derivatives	385 928,00	-	-703 973,00	-318 045,00
Other titles	80 201,00	-26 831,00	-	53 370,00
Leases (lease liabilities)	1 155 154,00	-92 100,00	-	1 063 054,00
TOTAL	27 210 304,00	-6 286 045,00	-703 973,00	20 220 266,00

The asset from unrecognised tax losses arises from the years 2022-2024; for 2022, it is a tax loss of PLN -257.9 thousand, while for 2023, it is PLN -27,893.3 thousand.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



For the period January 01, 2024 – December 31, 2024 r.

	Balance of reserves at the beginning of the period	Creation/(utilization) of provision through profit and loss account	Creation/(use) of provision by other comprehensive income	Balance of reserves at the end of the period
Contracts (revenue increase "+")	7 176 596,00	-2 803 257,00	-	4 373 339,00
Leasing (net value of fixed assets)	997 148,00	125 850,00	-	1 122 998,00
Discounting of liabilities	274 393,00	-10 806,00	-	263 587,00
Fines accrued and not received	97 855,00	116 142,00	-	213 997,00
Interest not received	32 830,00	-	-	32 830,00
Positive unrealized exchange rate differences	32 061,00	-23 247,00	-	8 814,00
Difference between the tax value and balance sheet value of investment property	-	115 422,00	-	115 422,00
Valuation of derivative instruments	1 776 604,00	-1 776 604,00	-	-
Difference between the tax value and balance sheet value of fixed assets	-703 550,00	-653 070,00	-	-1 356 620,00
Revaluation reserve – valuation of derivative instruments	318 045,00	-	-318 045,00	-
Revaluation reserve for investment property	246 722,00	-	-	246 722,00
Actuarial gains and losses recognised in the revaluation reserve	162 272,00	-	45 363,00	207 635,00
TOTAL	10 410 976,00	-4 909 570,00	-272 682,00	5 228 724,00

For the period January 1, 2023– December 31, 2023.

	Balance of reserves at the beginning of the period	Creation/(utilization) of provision through profit and loss account	Creation/(use) of provision by other comprehensive income	Balance of reserves at the end of the period
Contracts (revenue increase "+")	13 922 962,00	-6 746 366,00	-	7 176 596,00
Leasing (net value of fixed assets)	1 109 559,00	-112 411,00	-	997 148,00
Discounting of liabilities	235 407,00	38 986,00	-	274 393,00
Fines accrued and not received	89 562,00	8 293,00	-	97 855,00
Interest not received	32 830,00	0,00	-	32 830,00
Positive unrealized exchange rate differences	26 629,00	5 432,00	-	32 061,00
Valuation of derivatives	1 094 065,00	682 539,00	-	1 776 604,00
Difference between tax and carrying value of fixed assets	-36 943,00	-666 607,00	-	-703 550,00
Capital from revaluation of investment property	246 722,00	-	-	246 722,00
Actuarial gains and losses accounted for in the revaluation reserve	230 283,00	-	-68 011,00	162 272,00
TOTAL	16 953 036,00	-6 792 094,00	-68 011,00	10 092 931,00

In the statement of financial position, deferred tax assets and liabilities are presented on a net basis. The net value as at 31 December 2024 on the assets side amounts to PLN 13,901,994.00.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



INCOME TAX REPORTED IN THE PROFIT AND LOSS ACCOUNT

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Gross profit / (loss)	-11 743 083,31	-44 807 302,39
Adjustments due to permanent differences between gross profit and taxable income	3 389 380,62	8 020 615,00
Adjustments arising from temporary differences between pre-tax profit and taxable income	7 527 781,14	9 055 814,69
Deductions from the tax base of foreign income	-44 902,37	-459 447,98
Tax base	-870 823,92	-28 190 320,68
Tax calculated at national rates (19%)	-	-
Tax on income earned abroad at the rates in force in the territory where it is earned	66 513,42	398 190,35
Current income tax	66 513,42	398 190,35
Domestic deferred income tax	-3 501 977,00	-506 029,00
Foreign deferred income tax*	-	-
Charges to the financial result due to income tax	-3 435 463,58	-107 838,65
Effective tax rate	29,26%	37,76%

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Current income tax	66 513,42	398 190,35
Pertaining to the fiscal year	66 513,42	398 190,35
Deferred income tax	-3 501 977,00	-506 029,00
Related to the emergence and reversal of temporary differences	-3 501 977,00	-506 029,00
Tax burden shown in the income statement	-3 435 463,58	-107 838,65
Effective tax rate	29,26	37,76

Tax rates in the markets in which the Company operates are:

- Republic of Poland - 19%
- Kingdom of Norway - 22%
- Federal Republic of Germany - 15%
- Kingdom of Sweden - 20,6%
- Kingdom of Denmark - 22%

6.16. Contract assets and liabilities

For the period January 1, 2024– December 31, 2024.

	Balance of beginning of period	Change in valuation of long-term contracts	Revenue recognized in the current period included in the previous year's liability balance	Reduction due to unconditional right to payment	Advances received for the execution of contract	Status of the end of the period
Valuation of long-term contracts	37 737 563,07	-33 798 503,36	-	19 073 908,90	-	23 012 968,61
Contract assets	37 737 563,07	-33 798 503,36	-	19 073 908,90	-	23 012 968,61
Advances received from contracts with customers	50 716 333,12	-	-2 225 480,47	-47 975 684,73	21 439 016,98	21 954 184,90
Valuation of long-term contracts	3 160 653,04	866 266,19	-	-	-	4 026 919,23
Contractual obligations	53 876 986,16	866 266,19	- 2 225 480,47	- 47 975 684,73	21 439 016,98	25 981 104,13



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



For the period January 1, 2023 – December 31, 2023.

	Balance at beginning of period	Change in valuation of long-term contracts	Revenue recognized in the current period included in the previous year's liability balance	Reduction due to unconditional right to payment	Advances received for the execution of contract	Status at the end of the period
Valuation of long-term contracts	73 271 411,76	-103 653 542,45	-	68 119 693,76	-	37 737 563,07
Contract assets	73 271 411,76	-103 653 542,45	-	68 119 693,76	-	37 737 563,07
Advances received from contracts with customers	70 774 326,74	-	-3 328 035,45	-26 969 929,13	10 239 970,96	50 716 333,12
Valuation of long-term contracts	4 206 310,31	-1 045 657,27	-	-	-	3 160 653,04
Contractual obligations	74 980 637,05	-1 045 657,27	-3 328 035,45	-26 969 929,13	10 239 970,96	53 876 986,16

The Company recognizes revenue from construction contracts according to the method of the stage of completion of the service, measured by the share of costs incurred from the date of the contract to the date of determining revenue in the total cost of performing the service. When it is probable that the total contract costs will exceed the total revenues, the expected loss is charged to operating expenses.

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
The total amount of the transaction price attributed to the performance of the benefit, which remained unfulfilled at the end of the reporting period, to be realized within:	102 951 421,26	249 881 769,00
a) up to 1 year	102 951 421,26	140 744 553,00
b) more than 1 year	-	109 137 216,00

6.17. Deposits from contracts with customers

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Retained by customers - to be returned after 12 months	2 280 582,95	-
Retained by customers - to be returned within 12 months	-	-
Total deposits from customer contracts retained by customers	2 280 582,95	-
Retained by suppliers - to be returned after 12 months	3 865 539,93	3 613 899,45
Retained by suppliers - to be returned within 12 months	4 052 914,95	3 375 797,35
Total deposits from customer contracts retained by suppliers	7 918 454,88	6 989 696,80

DISCOUNTING STATUS

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Discount on deposits under contracts with customers retained by recipients	52 976,82	1 444 173,46
Discount on deposits under contracts with customers retained by suppliers	1 387 301,77	1 444 173,46

Deposits under contracts with customers are subject to discounting (liabilities in PLN – 10.4%, in EUR – 7.514%, receivables in PLN – 2.34% and in EUR – 0.44%) and are recognised in the balance sheet at amortised cost. The tables show the effects of discounting recognised in the balance sheet and profit and loss account of the Company for individual periods. The discount amounts reduce the nominal value of liabilities under deposits accordingly. In addition, deferred tax on the amounts disclosed is recognised in the balance sheet, calculated at the applicable tax rate, and on the effect of the change in the discount rate in the profit and loss account.

The table below presents an age analysis of overdue deposits that have not lost their value, at their nominal value after discount:



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Deposits due under contracts with customers past due, not repaid within the period:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
a) up to 1 month	236 374,89	251 178,27
b) more than 1 month to 3 months	239 248,39	309 038,71
c) more than 3 months to 6 months	297 546,61	427 667,54
d) more than 6 months to 1 year	232 243,21	168 648,08
e) more than 1 year	2 369 533,33	1 846 582,19
Total past due deposits from contracts with customers	3 374 946,43	3 003 114,79

6.18. Information on operating segments

UNIHOUSE S.A. operates within a single operating segment "Modular construction".

In 2024, the Company generated revenue from three individual external customers exceeding 10% of total revenue:

- Customer No. 1 – 27%
- Customer No. 2 – 11%
- Customer No. 3 – 11%

Information on geographical areas

Period ended December 31, 2024.

	Revenue from external customers	Fixed assets*
Country	89 925 763,95	31 409 855,14
Export, including:	79 753 093,50	27 858 365,97
Scandinavian Region, including:	56 621 792,92	19 785 645,50
Norway	14 843 207,93	5 223 588,25
Sweden	-242 319,03	-
Finland	292 224,00	100 659,39
Denmark	30 524 040,50	10 514 701,21
Iceland	11 204 639,52	3 946 696,65
Czech Republic	781 701,75	269 264,74
Germany	22 349 598,83	7 803 455,73
Total	169 678 857,45	59 268 221,11

*Non-current assets, i.e. fixed assets, intangible assets

Period ended December 31, 2023.

	Revenue from external customers	Fixed assets*
Country	60 217 149,64	16 748 547,35
Export, including:	163 663 480,87	46 711 774,00
Scandinavian Region, including:	46 177 103,24	13 362 609,12
Norway	7 060 565,24	2 159 856,26
Sweden	15 193 949,62	4 371 840,37
Finland	-	-
Denmark	23 922 588,38	6 830 912,49
Czech Republic	3 609 457,94	1 013 810,71
Germany	113 876 919,69	32 335 354,17
Total	223 880 630,51	63 460 321,35

*Non-current assets, i.e. fixed assets, intangible assets

The geographic distribution of sales revenues corresponds to the location of customers and is in line with the Company's internal organizational structure.

The distribution of the total amount of fixed assets and capital expenditures corresponds to their use in the operations of each territorial segment.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



6.19. Revenue from contracts with customers

NET INCOME FROM SALES OF PRODUCTS AND SERVICES (MATERIAL STRUCTURE - TYPES OF ACTIVITY)

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Total product sales revenue - country	89 600 517,86	59 701 700,31
Sales of construction services	88 974 241,63	58 732 122,30
Sales of other services	626 276,23	969 578,01
Total revenue from sales of products - export	79 753 093,50	163 663 480,87
Sales of construction services	77 751 133,65	163 663 480,87
Sales of other services	2 001 959,85	-
Net income from sales of products and services	169 353 611,36	223 365 181,18

NET INCOME FROM SALES OF GOODS AND MATERIALS (MATERIAL STRUCTURE - TYPES OF ACTIVITY)

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Sales of materials - country	325 246,09	515 449,33
Construction activities	325 246,09	515 449,33
Net income from sales of goods and materials	325 246,09	515 449,33

Distribution of revenue by customer category

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Public customer	98 420 235,03	53 614 421,49
Private customer	71 258 622,42	170 266 209,02
Revenue of contracts with customers	169 678 857,45	223 880 630,51

Revenue breakdown by price category

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Lump sum	149 536 057,70	223 880 630,51
Cost estimate	20 142 799,75	-
Revenue from contracts with customers	169 678 857,45	223 880 630,51

6.20. Costs by type

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Depreciation	4 978 524,78	5 207 676,97
Consumption of materials and energy	41 187 960,11	80 007 172,75
Third-party services	77 470 340,59	102 861 057,03
Taxes and fees	1 936 117,18	1 716 317,17
Salaries	38 487 367,15	43 171 191,35
Social security and other benefits	8 573 266,37	10 355 617,49
Other costs by type	4 414 488,84	6 173 088,78
Total costs by type	177 048 065,02	249 492 121,54
Change in inventories, products and accruals	- 690 880,90	6 291 258,13
Cost of manufacturing products for the entity's own needs	-	-
General and administrative expenses	- 12 418 603,86	- 9 483 282,86
Manufacturing costs of products and services sold	163 938 580,26	246 300 096,81



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



6.21. Other income, operating expenses

OTHER OPERATING INCOME

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Profit on disposal of non-financial fixed assets	285 880,35	34 421,33
Reversed provisions and revaluation of assets	607 482,07	-
Liabilities written off	268 277,43	172 801,00
Fines and damages	888 267,27	954 839,70
Other	1 514 511,47	673 392,10
Other operating income	3 564 418,59	1 835 454,13

OTHER OPERATING EXPENSES

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Costs of litigation cases	1 157 425,14	283 353,21
Damage to assets and compensation	238 944,14	37 869,42
Other	218 728,25	122 835,12
Other operating expenses	1 615 097,53	444 057,75

6.22. Financial income and expenses, expected credit losses

FINANCIAL INCOME

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Interest:	298 873,68	920,52
of which, on account of interest calculated using the effective interest rate	298 542,13	12,79
interest on receivables	235 693,56	-
bank interest	26,13	12,79
interest income on deposits	62 822,44	-
other interest	331,55	907,73
Total other financial income	458 558,09	3 592 312,81
Financial income	757 431,77	3 593 233,33

Other financial income

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Positive exchange differences	121 754,68	-
Other, including:	336 803,41	3 592 312,81
valuation of derivatives	130 665,93	3 592 312,81
commissions on financial operations	206 137,48	-
other	-	-
Total other financial income	458 558,09	3 592 312,81

FUNDING COSTS

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
From interest, including:	5 724 212,65	5 775 382,73
interest on loans, borrowings and bonds	4 653 279,15	4 476 115,22
lease interest	371 911,91	357 643,59
valuation of loans, credits and bonds	10 239,04	-133 349,70
interest on liabilities	84 580,89	52 157,04
other	162 099,40	723 382,56
interest expense on deposits	442 102,26	299 434,02
Total other financial expenses	1 441 056,29	7 286 880,66
Financial costs	7 165 268,94	13 062 263,39

Other financial costs

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Foreign exchange losses	-	2 308 342,89
Other, including:	1 441 056,29	4 978 537,77
on account of commissions	505 654,53	1 417 107,68

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 66



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



valuation of derivatives	935 401,76	3 561 430,09
other	-	-
Total other financial expenses	1 441 056,29	7 286 880,66

EXPECTED CREDIT LOSSES

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Contract assets	- 29 390,89	26 666,53
trade receivables	318 285,92	4 159 132,10
Expected credit losses	288 895,03	4 185 798,63

6.23. Earnings (loss) per share

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Number of ordinary shares	46 420 000,00	28 300 000,00
Weighted average number of ordinary shares during the period	46 420 000,00	28 300 000,00
Net profit: (loss)	- 8 307 619,73	-44 699 463,74
Basic earnings per share	-0,18	-1,58

6.24. Investment expenditures incurred

CAPITAL EXPENDITURES

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Fixed assets	206 560,66	790 239,01
buildings and structures, civil engineering structures	-	-
Technical equipment and machinery	59 426,85	93 059,24
means of transport	104 247,97	-
Other fixed assets	42 885,84	64 499,97
fixed assets under construction	-	632 679,80
Intangible assets	10 400,00	22 345,00
TOTAL	216 960,66	812 584,01



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



6.25. Explanatory notes to the statement of cash flows

	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Depreciation:	4 978 524,78	5 207 676,97
depreciation of property, plant and equipment and intangible assets	4 978 524,78	5 207 676,97
Foreign exchange gains (losses)	3 199,46	30 333,03
exchange rate differences on cash, loans, credits, leases, income taxes	3 199,46	30 333,03
Interest and profit sharing (dividends)	5 315 818,69	6 874 022,08
interest paid on loans, borrowings, bonds - total	4 393 623,73	4 476 115,22
commissions on loans, bonds, guarantees - paid	397 168,38	1 417 107,68
commissions received	-206 137,48	-
total interest received other	-235 719,69	-12,79
accrued interest not received other	108 486,15	-
valuation of credits, bonds, loans received	10 239,04	-133 349,70
interest remaining to be paid	73 496,26	63 036,00
other interest paid - total	158 774,92	692 343,78
lease interest paid	356 231,96	358 781,89
interest accrued on borrowings, loans, bonds	259 655,42	-
Profit (loss) from investment activities	-3 345 592,55	-3 667 501,86
income from the disposal of tangible fixed assets	-283 894,49	-180 966,40
net value of tangible fixed assets disposed of	1 038,18	9 970,46
derivative instruments - valuation	-2 455 254,17	-3 496 505,92
revaluation of fixed assets	-607 482,07	-
Change in reserves	2 518 146,70	4 690 370,12
balance sheet change in provisions for liabilities	2 279 395,70	5 048 322,12
change in provisions not affecting current result	238 751,00	-357 952,00
Change in inventory	-212 584,92	7 350 797,55
balance sheet change in inventories	-212 584,92	7 350 797,55
Change in receivables	14 310 536,58	42 814 612,90
balance sheet change in short-term receivables	16 357 012,62	42 627 247,00
balance sheet change in long-term receivables	-2 046 476,04	187 365,90
Change in short-term liabilities, except for financial liabilities	-31 773 511,64	-33 838 619,44
balance sheet change in short-term liabilities	-31 552 467,95	-34 590 444,81
balance sheet change in long-term liabilities	-134 087,68	784 084,53
change in investment liabilities	-86 956,01	-32 259,16
Other adjustments	-2 506,94	5 687,87
Income tax paid/reimbursed	-2 190 950,55	3 091 454,99

Change in financial liabilities

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Balance at beginning of year loans, borrowings and other financial liabilities	30 066 214,29	34 063 813,56
Balance at the beginning of the year of lease liabilities	5 595 022,18	6 079 761,95
Balance at the beginning of the year	35 661 236,47	40 143 575,51
Capital flow (+) loans, advances and other financial liabilities	22 867 297,87	10 000 000,00
Capital flow (-) loans, borrowings and other financial liabilities	-7 000 000,00	-13 864 249,57
Increase in lease liabilities (+)	345 341,13	934 444,76
Capital flow (-) of lease obligations	-1 385 094,22	-1 430 485,56
Accrued interest (+)	5 009 511,11	4 834 897,11
Interest paid (-)	-4 749 855,69	-4 834 897,11
Valuation (+/-) loans, advances and other financial liabilities	-10 239,04	-133 349,70
Valuation (+/-) of lease liabilities	-60 013,64	11 301,03
Other (-/+) loans, borrowings and other financial liabilities	531 612,62	-
Year-end balance including:	51 209 796,61	35 661 236,47
Credits, loans and other financial obligations	46 714 541,16	30 066 214,29

Bielsk Podlaski, April 8 2025
page 68



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Lease obligations 4 495 255,45 5 595 022,18

The balance of cash and cash equivalents reported in the statement of cash flows consists of the following items:

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
Cash in the bank and on hand	5 022 651,97	14 572 388,99
of which:		
exchange rate differences from balance sheet valuation	-3 148,60	-4 149,01
TOTAL	5 025 800,57	14 576 538,00

Restricted funds resulting from the application of split payment as at 31 December 2024 amount to PLN 2,817,490.67. As at 31 December 2023, they amounted to PLN 912,263.00.

6.26. Business combinations

UNIHOUSE S.A. did not merge with any other business entity in 2024.

6.27. Investments in jointly controlled entities

Not present.

6.28. Investments in other entities

Not present.

6.29. Transactions with related parties

Status as of December 31, 2024.

	Trade and other receivables	Trade and other payables	Deposits from customer contracts - receivables	Contract assets	Contractual obligations	Credits, loans and other financial obligations	Fixed assets	Intangible assets
Subsidiaries, indirect subsidiaries	68 557,64	2 545 431,33	177 585,45	2 144 587,27	5 000 000,00	35 036 108,75	137 641,67	10 000,00
Total transactions with related parties	68 557,64	2 545 431,33	177 585,45	2 144 587,27	5 000 000,00	35 036 108,75	137 641,67	10 000,00

Status as of December 31, 2023.

	Trade and other receivables	Trade and other payables	Contractual obligations	Credits, loans and other financial obligations	Fixed assets	Intangible assets	Provisions
Subsidiaries, indirect subsidiaries	1 727 342,63	1 832 612,53	29 683,48	31 039 899,10	767 449,14	10 000,00	45 952,74
Total transactions with related parties	1 727 342,63	1 832 612,53	29 683,48	31 039 899,10	767 449,14	10 000,00	45 952,74

For the period January 1, 2024– December 31, 2024.

	Revenue from contracts with customers	Purchase of products, materials and goods	Financial costs	Other operating income	Other operating expenses	Revenue from contracts with customers
Subsidiaries, indirect subsidiaries	3 574 503,76	5 329 031,44	214 587,45	4 061 960,65	231 010,53	9 465,58
Total transactions with related parties	3 574 503,76	5 329 031,44	214 587,45	4 061 960,65	231 010,53	9 465,58

Bielsk Podlaski, April 8 2025

page 69



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



For the period January 1, 2023 – December 31, 2023.

	Revenue from contracts with customers	Purchase of products, materials and goods	Financial costs	Other operating income	Other operating expenses
Subsidiaries, indirect subsidiaries	35 065 002,46	5 317 954,10	4 009 136,38	-	500,00
Total transactions with related parties	35 065 002,46	5 317 954,10	4 009 136,38	-	500,00

As of December 31, 2024 and December 31, 2023, the parent company is Unibep SA holding 100% of the shares (sole shareholder). Related parties with which there were mutual transactions are Unibep SA, Unidevelopment SA, Unibep PPP Sp. z o.o.

6.30. Management and Supervisory Board

MANAGEMENT

The Management Board of UNIHOUSE SA operates in accordance with the provisions of the Commercial Companies Code, the Company's Articles of Association and the Rules of Procedure of the Management Board. The Management Board consists of one or more members. Members of the Management Board, including the President of the Management Board, are appointed and dismissed by the Supervisory Board for a joint three-year term of office. The number of members of the Management Board is determined by the Supervisory Board. As at the date of this report, the Management Board of UNIHOUSE SA consists of:

- Marcin Kazimierz Gołębiewski - President of the Management Board
- Kamil Kowalczyk - Member of the Management Board

SUPERVISORY BOARD

The Supervisory Board of UNIHOUSE SA operates on the basis of the provisions of the Commercial Companies Code, the Company's Articles of Association and the Rules of Procedure of the Supervisory Board. The Supervisory Board consists of 3 to 7 members, appointed and dismissed by the General Meeting for a joint three-year term of office.

As at the date of this report, the Supervisory Board of UNIHOUSE SA consists of:

- Andrzej Sterczyński - Chairman of the Supervisory Board
- Jan Mikoluszek - Vice-Chairman of the Supervisory Board
- Bożenna Anna Lachocka - Member of the Supervisory Board
- Tomasz Matan - Member of the Supervisory Board

On March 29 2024, Katarzyna Rutkowska resigned from her position as a member of the Supervisory Board.

6.31. Ownership of shares or rights to shares by managing and supervising persons

Management and supervisory personnel do not hold shares in the Company and are not entitled to such shares.

6.32. Information on personal, actual and organizational relationships of members of the management board and supervisory board with specific shareholders holding at least 5% of votes at the general meeting of shareholders of UNIHOUSE S.A.

SUPERVISORY BOARD



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



- Jan Mikoluszko is the Chairman of the Supervisory Board of UNIBEP SA
- Bożenna Anna Lachocka is a shareholder holding 7.13% of UNIBEP SA

6.33. Remuneration of management and supervisory board members

BOARD SALARIES:

Name	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Marcin Kazimierz Gotębiewski	497 520,00	405 120,00
Kamil Kowalczyk	406 000,00	132 825,64
Stawomir Kiszycki	-	40 000,00
Jacek Grzybowski	-	398 875,15
TOTAL:	903 520,00	976 820,79

REMUNERATION OF THE SUPERVISORY BOARD:

Name	January 1-December 31, 2024	January 1-December 31, 2023
Lachocka Bożenna	48 000,00	42 333,33
Matan Tomasz	26 266,67	0,00
Rulkowska Katarzyna	12 000,00	33 333,33
TOTAL:	86 266,67	75 666,66

6.34. Transactions with related parties through the company's supervisors

In 2024, there were no transactions other than those based on market terms, whose single or total value exceeded the equivalent of EUR 500,000 converted into PLN.

In 2024, the Company sold materials to related parties in the gross amount of PLN 4,253.10 and provided services with a gross value of PLN 254,773.00.

Unihouse SA purchased services from Modular Design sp. z o.o., represented by Mr Kamil Kowalczyk, in the period from 1 January to 31 December 2024, for a gross amount of PLN 140,072.40.

6.35. Contracts concluded between UNIHOUSE S.A. and managing persons

From 1 January 2024 to 29 February 2024, Mr Marcin Kazimierz Gotębiewski, member of the Management Board, was subject to remuneration rules specifying two forms of remuneration, i.e. on the basis of an employment contract and on the basis of appointment.

1) The remuneration due to a member of the Management Board under an employment contract concluded for an indefinite period was specified in the form of a monthly rate. Mr Marcin Kazimierz Gotębiewski was employed as the Company's Director.

2) The remuneration payable to the President of the Management Board, Mr Marcin Kazimierz Gotębiewski, on the basis of his appointment was specified as a monthly rate.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



From 1 January 2024 to 29 February 2024, Mr Kamil Kowalczyk, Member of the Management Board, was remunerated on the basis of his appointment. The remuneration payable to Mr Kamil Kowalczyk, Member of the Management Board, on account of his appointment was determined in the form of a monthly rate.

REMUNERATION OF THE MANAGEMENT BOARD OF UNIHOUSE SA FOR THE PERIOD: 1 January 2024 – 29 February 2024

FOR APPOINTMENT:

NAME	Remuneration (appointment)
Marcin Kazimierz Gołębiowski	41 520,00
Kamil Kowalczyk	6 000,00
TOTAL:	47 520,00

From 1 March 2024, the existing members of the Management Board shall be subject to remuneration rules based on their legal title, which is an employment contract.

REMUNERATION OF THE MANAGEMENT BOARD OF UNIHOUSE SA FOR THE PERIOD: 1 JANUARY 2024 – 31 DECEMBER 2024 UNDER EMPLOYMENT CONTRACTS:

NAME	Remuneration (employment contract)
Marcin Kazimierz Gołębiowski	456 000,00
Kamil Kowalczyk	400 000,00
TOTAL:	856 000,00

The above-mentioned employees have entered into non-competition agreements with the Company for the duration of their employment and after termination of their employment, with effect from 1 March 2024. The non-competition clause applies to the employee for a period of six months from the date of termination or expiry of the last valid employment contract. During the period of the non-competition clause, which comes into effect after the termination of the last employment contract, the Company is obliged to pay the Employee compensation for refraining from competitive activity. The compensation shall be calculated as the equivalent of 25% of the remuneration received by the Employee prior to the termination or expiry of the last employment contract for the period immediately preceding the termination or expiry of the last employment contract and corresponding to the number of months of the non-competition period after the termination of the employment contract. The compensation shall be paid in equal monthly instalments.

Changes in 2024 in the area of bonuses for Management Board members

Rada The Supervisory Board of the Company adopted on 7 March 2024 new rules for awarding bonuses to members of the Management Board, adopting the 'Rules for Variable Remuneration of Members of the Management Board of Unihouse SA' with regard to the description of variable remuneration components that may be awarded to members of the Management Board.

In accordance with the new rules for awarding bonuses to members of the Management Board, from 2024:

The Variable Remuneration of a Management Board member consists of the following components:

- I. Short-term Variable Remuneration,
- II. Long-term Variable Remuneration.

The settlement period for Short-term Variable Remuneration is the financial year.

The settlement period for Long-Term Variable Remuneration is three calendar years, with the proviso that the first settlement period covers the years 2024-2026.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



6.36. Contingent assets and liabilities, guarantees

6.36.1. Contingent assets and liabilities

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
CONTINGENT ASSETS	-	-
from related entities	-	-
Guarantees received as collateral	-	-
CONTINGENT LIABILITIES	6 687 249,56	6 998 827,97
Litigation	6 687 249,56	6 998 827,97

LITIGATION MATTERS

Cases brought by Unihouse S.A.

- W In its lawsuit dated June 2020, Unihouse SA demands payment of PLN 246,000 from the investor **Eco Campus Sopot Sp. z o.o.** in connection with the construction of student dormitories in Sopot. Unihouse SA claims that the investor has deviated too much from the original design and is demanding payment before any further changes are made. Witnesses were heard during the proceedings. At the beginning of April 2023, an expert opinion on the case was issued, to which Unihouse SA objected. A judgement was issued on 4 October 2024. The court awarded Unihouse the full amount claimed. The judgement is not final and Eco City has filed an appeal.
- W As the investor **Bekkefaref Bolig AS** did not pay for the construction work under the Klovertunet contract, Unihouse filed several claims under the guarantee in November 2022. The guarantor Fidelis and its co-contractor Standard Garanti AS did not pay under the guarantee. In January 2023, Unihouse SA filed a lawsuit with the court. The Court decided to consolidate this case with the case concerning the insurer's recourse claim against the investor, but refused to consolidate the case with the investor's claim against Unihouse SA, as stated in the investor's response to the final statement of account. On 25 October 2023, a judgment was issued ordering the insurer to pay Unihouse SA the principal amount of NOK 18,825,000 plus interest and costs of the proceedings. The insurer appealed the judgment. The court awarded NOK 24,500,000 plus interest to Unihouse SA. On 13 February 2025, Unihouse SA received NOK 25,720,837.73. The case is closed.
- On 4 June 2023, Unihouse SA filed a lawsuit against the investor **Bekkefaref Bolig AS**. The claim concerns non-payment for contract work and additional work in connection with the Klovertunet investment. The investor has filed its own claim for defects in the amount of NOK 17,396,551. The case is related to the case against the insurer Fidelis Insurance (described in detail above). The first instance hearing took place from 24 February to 12 March 2025, and due to the large number of separate issues in dispute, the court's decision is expected at the end of April 2025.
- On 5 May 2022, Unihouse filed a claim with the Arbitration Board for an amount of approximately NOK 7,000,000. On 6 June 2022, Bekkefaref Bolig sent a response denying the claim. On 13 July 2022, the claim was dismissed. On 4 June 2023, Unihouse filed a lawsuit with the court (the case was filed in a single lawsuit together with the claim from the Klovertunet contract).
- On 18 January 2024, Unihouse S.A. filed a lawsuit against **Bjertnes AS** for payment of NOK 14,675,000. In the lawsuit, Unihouse demands payment of remuneration in connection with the performance of the



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



Bjertnes contract. On 1 March 2024, Bjertnes AS filed its response to the lawsuit. In October 2024, the parties reached a settlement under which the insurer will pay Unihouse a gross amount of NOK 10,000,000. In accordance with the terms of the settlement, payment was made on 15 November 2024. The case is closed.

- In May 2024, Unihouse filed a claim for compensation in the amount of PLN 800,000. Unihouse's claim arose from the cost of repairing diagonal windows supplied by **NORDAN**. Nordan does not accept the settlement. On 30 December 2024, Unihouse filed a claim for compensation - repair costs in the amount of PLN 1,270,251.00.
- On 31 December, Unihouse filed a request for settlement in connection with a claim covering the cost of repairing the façade made of panels purchased from **Nexmar**. At the hearing on 18 February 2025, no settlement was reached. The amount of the claim is PLN 1,330,173.00.
- w On 31 December Unihouse SA filed a claim for compensation. The claim covers the cost of repairing the facade painted with STO products in the amount of PLN 1,330,171.00.
- On 31 December 2024, a lawsuit was filed against **Tuplex**, a supplier of mass-coloured façade panels. The panels had discoloured and the council wanted the facade replaced. Tuplex has denied the claim, arguing that the façade was not installed properly. We are awaiting court action. Amount of the claim: PLN 1,330,173.00.

Cases against Unihouse S.A.

- In September 2023, subcontractor **Jan Henryk Krupka JD proff Bygg** filed a claim with the conciliation committee for payment of remuneration in the amount of NOK 130,000 in connection with the performance of work under the **Bjertnes AS** contract. The defendant is of the opinion that the remuneration is not due because contractual penalties were imposed on the subcontractor due to delays in the performance of the work. The case was referred to the court. The court referred the parties to mediation. The mediation did not result in a settlement. The court upheld J&D Proff's claim in its entirety and awarded the company NOK 126,000 in damages, NOK 30,000 in interest and NOK 80,000 in legal costs. The amount was paid to the company.
- The investor **Bekkefaret Bolig AS** has filed its own claim for NOK 17,396,551 for defects in the work performed by Unihouse. The case is related to the case against the insurer Fidelis Insurance (described in detail above). The first instance court hearing took place on 24 February–12 March 2025. Due to the large number of separate points of dispute, the court's decision is expected at the end of April 2025.

6.36.2. Guarantees

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
GUARANTEES RECEIVED	8 063 452,65	18 959 335,96
From other entities	8 063 452,65	18 959 335,96
GUARANTEES GIVEN	26 670 988,12	38 871 307,38
To other entities	26 670 988,12	38 871 307,38

6.37. The impact of the war situation on Unihouse SA's operations

Russia's invasion of Ukrainian territories. Information on the impact of the war situation on Unihouse S.A.'s operations.

The situation described in the earlier 2023 annual report remains valid.

Bielsk Podlaski, April 8 2025
page 74



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



The situation related to the war in Ukraine indirectly affects the Company's operations and may affect future financial results. Although, exposure to services and materials from eastern markets is not large, the armed conflict is projecting many unfavourable economic trends. This affects or may affect investor sentiment and investment inclinations.

The Company is not currently conducting construction work in Ukraine.

The company is monitoring the development of the conflict and the possible impact on the implementation of our intentions in specific markets, including Ukraine.

The intention to actively participate in the reconstruction of Ukraine remains valid.

6.38. Events after the balance sheet date

1. On 27 January 2025, Mr Leszek Marek Gotqbiecki resigned from his position as a Member of the Supervisory Board of Unihouse SA with effect from 1 February 2025.
2. On 28 January 2025, Mr Andrzej Sterczyński was appointed as a member of the Supervisory Board with effect from 1 February 2025.
3. On 6 February 2025, the Supreme Court issued a judgment in the case brought by Unihouse against Fidelis. The Supreme Court dismissed Fidelis' appeal in its entirety and awarded Unihouse the costs of the proceedings. The judgment is final and not subject to further appeal. The amount awarded was paid in full to the account of Unihouse SA on 13 February 2025.
4. On 31 March 2025, Unihouse SA repaid a short-term loan to Unibep SA in the amount of PLN 4.7 million, together with interest.

6.39. Employment structure

AVERAGE EMPLOYMENT

	as of December 31, 2024	as of December 31, 2023
White-collar workers	164	198
Blue-collar workers	242	300
TOTAL	406	498

6.40. Information on contracts with entities authorized to audit financial statements

In 2022, Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna with its registered office in Poznań at ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E was selected to audit the financial statements of UNIHOUSE SA, and an agreement was concluded in this regard, amended on 30 November 2023 and 6 December 2024. The remuneration under this agreement for 2024 is PLN 68,000.00. The amount given is net.

7. Approval of financial statements

The Company has prepared its financial statements for 2023 in accordance with International Financial Reporting Standards. These financial statements were approved by the Ordinary General Meeting of UNIHOUSE SA on 14 June 2024.

These financial statements were authorised in Bielsk Podlaski by the Management Board of UNIHOUSE SA on 8 April 2025.



UNIHOUSE S.A.

Financial statements for the year ended December 31, 2024 prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (amounts in tables expressed in PLN, unless otherwise stated)



SIGNATURES OF ALL MEMBERS OF THE MANAGEMENT BOARD OF UNIHOUSE S.A.

President of the
Management Board

Marcin Kazimierz Gołęblewski

Board Member

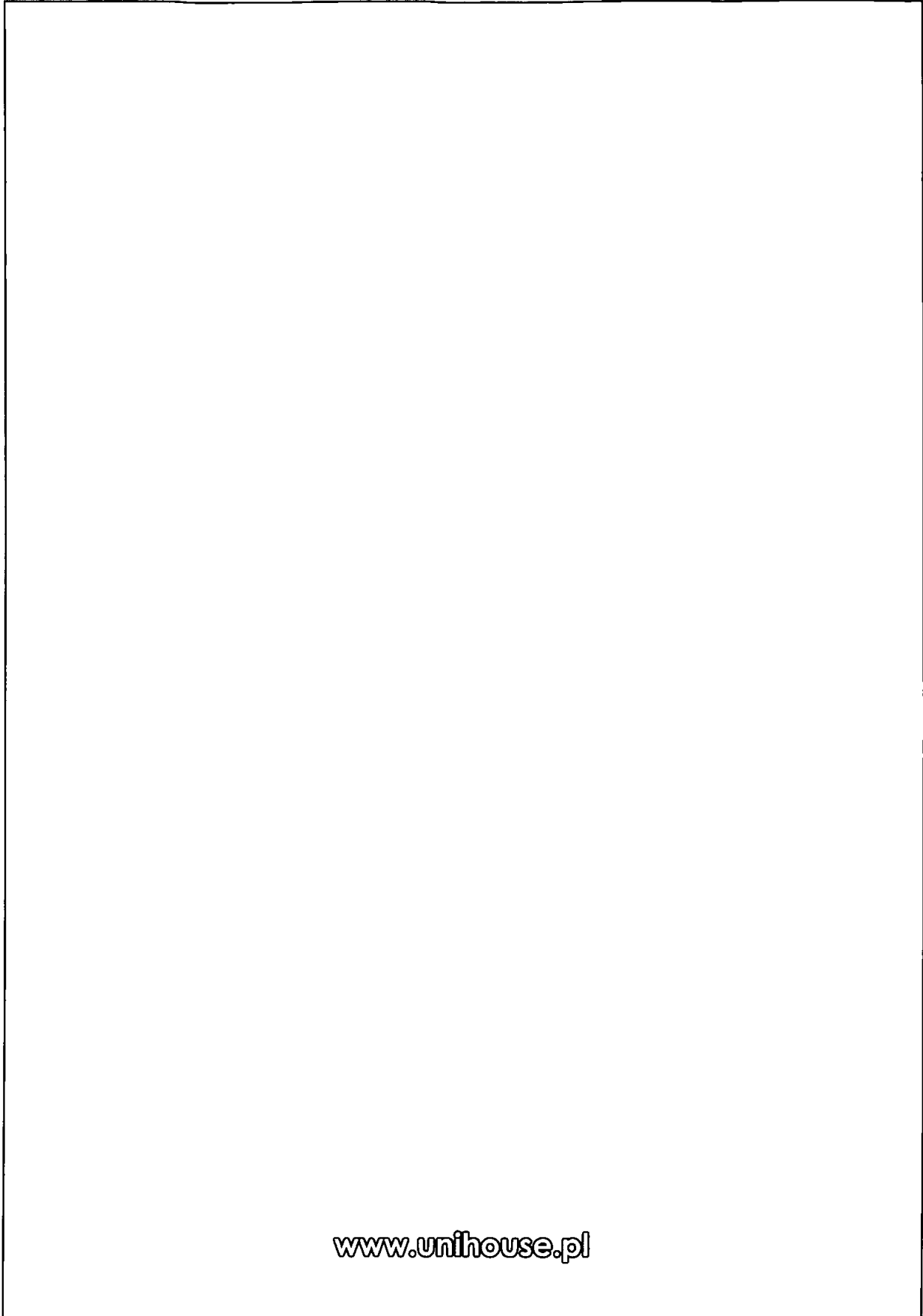
Kamil Kowalczyk

SIGNATURE OF THE PERSON ENTRUSTED WITH KEEPING THE BOOKS OF ACCOUNT

Chief Accountant

Eżbieta Mleczko

Bielsk Podlaski, April 8 2025
page 76



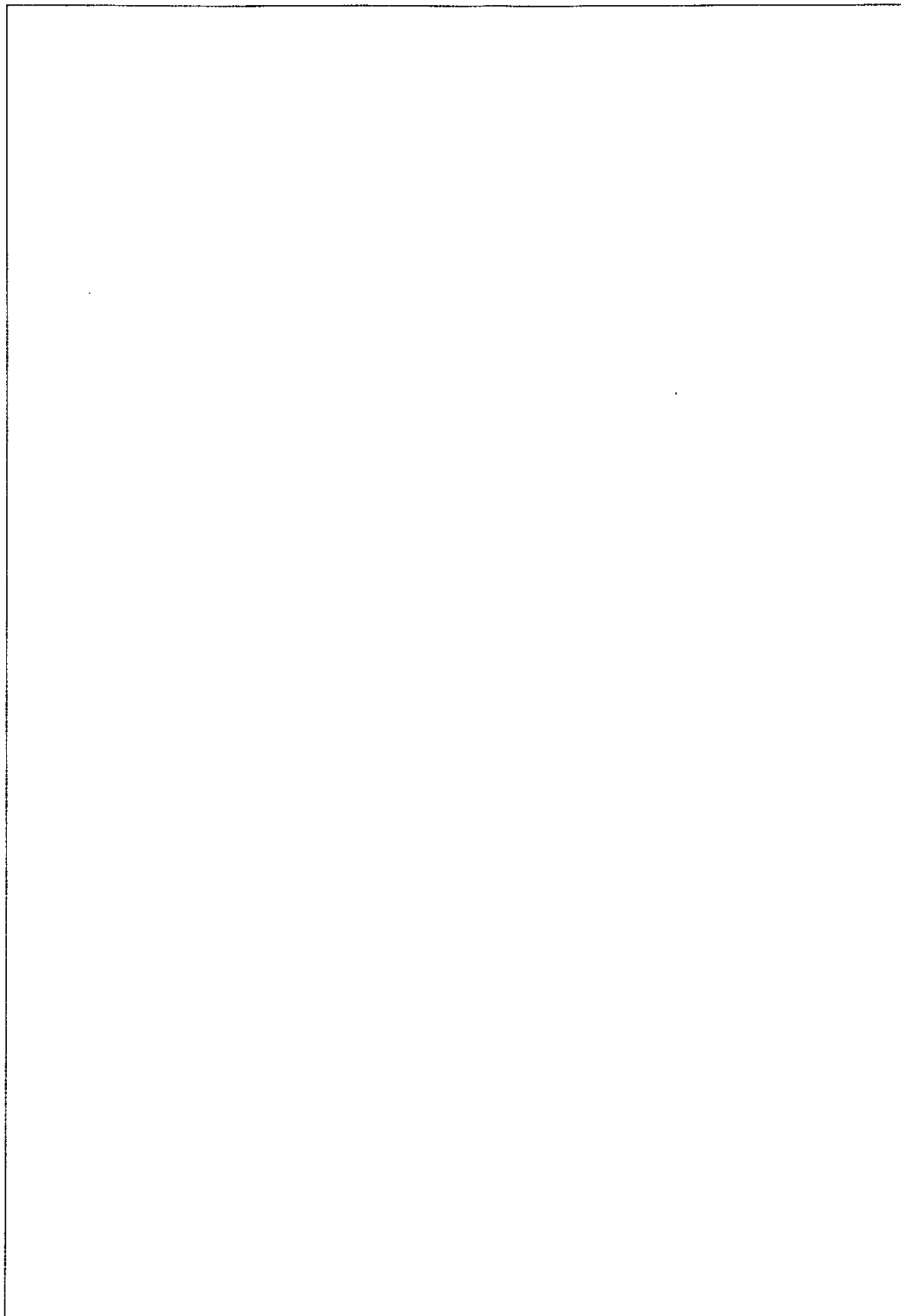
www.unihouse.pl



SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2024 ROKU

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez Unię Europejską

www.unihouse.pl





UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej [kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej]



Spis treści

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA	5
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASYWA	6
JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	7
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
1. Informacje ogólne	10
1.1. Informacje o Spółce i jej działalności	10
1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	10
1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	11
1.4. Zmiany w MSSF	11
2. Przyjęte zasady rachunkowości	13
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	32
3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu)	32
3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR	33
3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR	33
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym	34
5. Instrumenty finansowe	40
6. Noty do sprawozdania finansowego	43
6.1. Środki trwałe	43
6.2. Wartości niematerialne	47
6.3. Nieruchomość inwestycyjna	50
6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	50
6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	52
6.6. Zapasy	53
6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53
6.8. Pożyczki udzielone	53
6.9. Kapitały	53
6.10. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych	54
6.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	54
6.12. Leasing	56
6.13. Rezerwy	57
6.14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59
6.15. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	60
6.16. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	63
6.17. Kaucje z tytułu umów z klientami	64
6.18. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	65
6.19. Przychody z umów z klientami	66
6.20. Koszty według rodzajów	66
6.21. Pozostałe przychody, koszty operacyjne	67
6.22. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe	67
6.23. Zysk (strata) na jedną akcję	68
6.24. Poniesione nakłady inwestycyjne	68
6.25. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	69
6.26. Potączenia jednostek gospodarczych	70
6.27. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	70
6.28. Inwestycje w innych jednostkach	70
6.29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	70
6.30. Zarząd i Rada Nadzorcza	71
6.31. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	71



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



6.32. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy UNIHOUSE SA	71
6.33. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej	72
6.34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące spółkę	72
6.35. Umowy zawarte między UNIHOUSE SA a osobami zarządzającymi	72
6.36. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	74
6.36.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	74
6.36.2. Gwarancje	75
6.37. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Unihouse SA	75
6.38. Zdarzenia po dniu bilansowym	76
6.39. Struktura zatrudnienia	76
6.40. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	76
7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	76



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA

Nazwa	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA		
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE		
Środki trwałe	6.1 55 590 234,13	59 471 462,31
Wartości niematerialne	6.2 3 677 986,98	3 988 859,04
Nieruchomość inwestycyjna	6.3 2 568 793,00	1 961 310,93
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.4 1 190 232,38	1 424 339,29
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.17 2 280 582,95	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.15 13 901 994,00	10 127 335,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	79 209 823,44	76 973 306,57
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE		
Zapasy	6.6 7 061 393,05	6 848 808,13
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności krótkoterminowe	6.4 31 252 154,54	32 884 572,70
Aktywa kontraktowe	6.16 23 012 968,61	37 737 563,07
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 294 415,75	1 273 075,90
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5.0 -	2 478 655,83
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	511 134,54	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7 5 025 800,57	14 576 538,00
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży	70 157 867,06	95 799 213,63
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	70 157 867,06	95 799 213,63
AKTYWA RAZEM	149 367 690,50	172 772 520,20



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASywa**

	Nota	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.9	4 642 000,00	2 830 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		74 213 200,00	45 946 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.9	15 441 392,84	11 852 350,42
Zyski (straty) zatrzymane	6.9	- 87 837 812,88	-44 699 463,74
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		6 458 779,96	15 928 886,68
Kapitał własny ogółem		6 458 779,96	15 928 886,68
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.14	1 726 649,56	1 844 202,36
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.11	-	30 066 214,29
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.12	3 434 196,80	4 195 760,04
Rezerwy długoterminowe	6.13	11 630 778,01	13 371 144,56
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.17	3 865 539,93	3 613 899,45
Zobowiązania długoterminowe razem		20 657 164,30	53 091 220,70
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.14	26 154 446,02	30 843 280,91
Zobowiązania kontraktowe	6.16	25 981 104,13	53 876 986,16
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.17	4 052 914,95	3 375 797,35
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.11	46 714 541,16	-
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.12	1 061 058,65	1 399 262,14
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		221 812,85	210 980,03
Rezerwy krótkoterminowe	6.13	18 065 868,48	14 046 106,23
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		122 251 746,24	103 752 412,82
Zobowiązania krótkoterminowe razem		122 251 746,24	103 752 412,82
Zobowiązania ogółem		142 908 910,54	156 843 633,52
PASYWA RAZEM		149 367 690,50	172 772 520,20



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	6.19	169 678 857,45	223 880 630,51
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.20	164 255 925,76	246 941 217,73
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		5 422 931,69	-23 060 587,22
Koszty zarządu	6.20	12 418 603,86	9 483 282,86
Pozostałe przychody operacyjne	6.21	3 564 418,59	1 835 454,13
Pozostałe koszty operacyjne	6.21	1 615 097,53	444 057,75
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		- 5 046 351,11	-31 152 473,70
Przychody finansowe	6.22	757 431,77	3 593 233,33
Koszty finansowe	6.22	7 165 268,94	13 062 263,39
Oczekiwane straty kredytowe	6.22	288 895,03	4 185 798,63
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		- 11 743 083,31	-44 807 302,39
Podatek dochodowy	6.15	-3 435 463,58	-107 838,65
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		- 8 307 619,73	-44 699 463,74
Zysk (strata) z działalności zaniesanej		-	-
Zysk (strata) netto		- 8 307 619,73	-44 699 463,74

Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	- 8 307 619,73	-44 699 463,74
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	-0,18	-1,58
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	-0,18	-1,58

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Zysk (strata) netto	- 8 307 619,73	-44 699 463,74
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	- 1 673 919,99	3 705 120,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	- 1 673 919,99	3 705 120,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	238 751,00	-357 952,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	238 751,00	-357 952,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	- 1 435 168,99	3 347 168,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	-318 045,00	703 973,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach*	45 363,00	-68 011,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	- 1 162 486,99	2 711 206,00
Całkowite dochody ogółem	- 9 470 106,72	-41 988 257,74
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	- 9 470 106,72	-41 988 257,74

*zmiana reguły znaku



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej [kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej]



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

	Kapitał podstawowy	Rezerwy (pozostałe kapitały rezerwowe)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny (razem)
Kapitał własny na początek okresu	2 830 000,00	11 852 350,42	45 944 000,00	-44 699 463,74	15 928 886,68
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-8 307 619,73	-8 307 619,73
Zwiększenia(zmniejszenia) wskutek wygaśnięcia zysków zatrzymanych	-	34 830 729,41	-	-34 830 729,41	-
Wnieście, podwyższenie kapitału podstawowego	1 812 000,00	-30 079 200,00	28 267 200,00	-	-
Inne całkowite dochody	-	-1 162 486,99	-	-	-1 162 486,99
Całkowite dochody	1 812 000,00	-30 079 200,00	28 267 200,00	-8 307 619,73	-9 470 106,72
Zmiany w kapitale własnym	1 812 000,00	-30 079 200,00	28 267 200,00	-8 307 619,73	-9 470 106,72
Kapitał własny na koniec okresu	4 642 000,00	11 852 350,42	74 213 200,00	-53 007 083,47	6 458 779,96

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Kapitał podstawowy	Rezerwy (pozostałe kapitały rezerwowe)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny (razem)
Kapitał własny na początek okresu	2 250 000,00	23 848 673,83	34 550 000,00	-34 830 729,41	27 837 944,42
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-44 699 463,74	-44 699 463,74
Zwiększenie(zmniejszenie) kapitału własnego wskutek transakcji z właścicielami	-	20 103 200,00	9 396 000,00	-	29 499 200,00
Zwiększenia(zmniejszenia) wskutek wygaśnięcia zysków zatrzymanych	-	-34 830 729,41	-	34 830 729,41	-
Wnieście, podwyższenie kapitału podstawowego	580 000,00	-	-	-	580 000,00
Inne całkowite dochody	-	2 711 206,00	-	-	2 711 206,00
Całkowite dochody	580 000,00	2 711 206,00	9 396 000,00	-44 699 463,74	41 988 257,74
Zmiany w kapitale własnym	580 000,00	2 711 206,00	9 396 000,00	-44 699 463,74	41 988 257,74
Kapitał własny na koniec okresu	2 830 000,00	11 852 350,42	45 944 000,00	-44 699 463,74	15 928 886,68

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 8



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	01.01:31.12.2024	01.01:31.12.2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	-11 743 083,31	-44 807 302,39
II. Korekty razem:	-8 207 969,84	29 467 379,22
1. Amortyzacja:	4 978 524,78	5 207 676,97
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3 199,46	30 333,03
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 315 818,69	6 874 022,08
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 345 592,55	-3 667 501,86
5. Zmiana stanu rezerw	2 518 146,70	4 690 370,12
6. Zmiana stanu zapasów	-212 584,92	7 350 797,55
7. Zmiana stanu należności	14 310 536,58	42 814 612,90
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-31 773 511,64	-33 838 619,44
9. Inne korekty	-2 506,94	5 687,87
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-19 951 053,15	-15 339 923,17
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-2 190 950,55	3 091 454,99
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-22 142 003,70	-12 248 468,18
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-278 671,66	-844 843,17
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	52 884,03	14 384,82
Odsetki otrzymane	388 168,21	-
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	3 259 990,00	3 465 623,20
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 422 370,58	2 635 164,85
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	22 867 297,87	10 000 000,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-7 000 000,00	-13 864 249,57
Wpływy netto z emisji akcji	-	30 079 200,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 385 094,22	-1 430 485,56
Zapłacone odsetki	-5 306 010,35	-6 944 345,40
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9 176 193,30	17 840 119,47
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-9 543 439,82	8 226 816,14
Różnice kursowe	-7 297,61	-74 666,72
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-9 550 737,43	8 152 149,42
Środki pieniężne na początek okresu	14 576 538,00	6 424 388,58
Środki pieniężne na koniec okresu	5 025 800,57	14 576 538,00
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	2 817 490,67	912 263,00

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte w nocie 6.25.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczymi Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

Spółka UNIHOUSE SA powstała w dniu 1 kwietnia 2019 r. zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP SA z dnia 28 lutego 2019 r. W dniu 1 lipca 2019 r. UNIHOUSE SA zarejestrowana została w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000793054. Kapitał podstawowy UNIHOUSE SA na moment rejestracji wynosił 100 000,00 zł i składał się z 1 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 543-21-87-657 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 383776590. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku Podlaskim, przy ul. Rejonowej 5.

W dniu 1 listopada 2019 r. UNIBEP SA objęła, w zamian za aport zorganizowaną część przedsiębiorstwa (ZCP) w postaci UNIHOUSE Oddział UNIBEP SA w Bielsku Podlaskim, 21 500 000 akcji nowej emisji o wartości 2 150 000,00 zł. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w KRS w dniu 31 grudnia 2019 r.

Podstawowym przedmiotem działalności UNIHOUSE SA według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Spółka UNIHOUSE SA prowadzi działalność w branży budownictwa modułowego w oparciu o budynki w technologii modułowej w szkieletcie drewnianym. Produkcja tych budynków odbywa się w halach produkcyjnych w Bielsku Podlaskim.

Spółka Unihouse SA należy do Grupy Kapitałowej Unibep. Spółka dominująca UNIBEP SA sporządza sprawozdanie skonsolidowane najwyższego szczebla.

Sprawozdania skonsolidowane dostępne są w siedzibie Spółki Dominującej Unibep SA w Bielsku Podlaskim ul. 3 Maja 19 lub na stronie internetowej www.unibep.pl.

1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2019 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, zgodnie z zaprezentowanymi w dalszej części sprawozdania Zasadami rachunkowości. Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe z wyjątkiem jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

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

Mimo niekorzystnej koniunktury w segmencie budownictwa modułowego w roku 2024, Unihouse SA, realizuje swoje działania w tym segmencie, intensywnie rozwija proces penetracji rynków polskiego i skandynawskiego oraz kontynuowane są prace na rynku niemieckim, czego przykładem jest kolejny kontrakt (pierwszy w zamówieniu publicznym). Łącznie przełożyło się to na pozyskanie 11 kontraktów w roku 2024.

Spółka konsekwentnie realizuje też założenia dotyczące optymalizacji procesów zainicjowanych na przełomie III i IV kwartału 2023 roku. Pomimo spadku sprzedaży r/r zrealizowana marża na kontraktach pozwoliła osiągnąć

Bielsk Podlaski, 06 kwietnia 2025 roku
str. 10



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



wskaźnik EBITDA na neutralnym poziomie. Jest to znaczący wzrost rentowności, licząc r/r to niemal 26 mln zł. Ponadto w omawianym okresie kontraktacja wyniosła ok. 131 mln zł, co przekłada się na portfel zamówień do realizacji w kolejnych okresach o wartości ok. 84 mln zł. Obecnie perspektywą na przyszłość dla Unihouse SA jest zwiększenie udziału sprzedaży na rynku polskim, który zaczyna być wiodącym rynkiem, ale też szanse na odblokowanie inwestycji na rynku niemieckim i norweskim głównie w sektorze publicznym.

W roku 2024 kontynuowany jest dynamiczny rozwój rynku polskiego. Unihouse SA podpisał 5 umów na łączną wartość ok. 64 mln zł. Dokończono też realizację 6 projektów. Jest to rynek, który dziś w ocenie Zarządu jest rynkiem perspektywicznym z potencjałem do dalszego wzrostu. Przychody w roku 2024 z rynku polskiego stanowiły 53% całości sprzedaży i przyszłościowo staje się głównym obszarem działalności Spółki.

Sytuacja na rynku norweskim istotnie się zmieniła po osłabieniu korony norweskiej. Dziś duże znaczenie mają kontrakty realizowane w formule zamówień publicznych. Obecnie Spółka przekazała do użytkowania pierwszy obiekt zrealizowany w formule zamówień publicznych i podpisała umowy na dwie kolejne realizacje w zamówieniach publicznych.

Rynek niemiecki w ocenie Zarządu Unihouse SA mimo obecnego spowolnienia, to nadal rynek z bardzo dużym potencjałem. Dziś podobnie jak w Norwegii na sile przybierają zamówienia publiczne. W roku 2024 Unihouse SA podpisał umowę na realizację swojego pierwszego zamówienia dla podmiotu publicznego.

W roku 2024 zakończono realizację i oddano do użytku pierwszy projekt na rynku duńskim. Spółka pozyskała i zrealizowała też pierwszy projekt, który został sprzedany do Islandii.

Spółka dokonała odpisów na należności wątpliwe na jednym z kontraktów, natomiast koszty, na które zostały złożone roszczenia są wykazane w wynikach roku 2024. W roku 2024 Spółka podpisała trójstronne porozumienie dotyczące sporu na jednym z kontraktów. W myśl porozumienia Gwarant zapłacił dla Unihouse 10 mln NOK, a Inwestor wycofał swoje roszczenia wobec Unihouse SA. Spółka miała na poczet sporu odpis, który rozwiązany został w roku 2024.

Podobnie jak w roku 2024 obecnie realizowane kontrakty są rentowne, dające możliwość kontynuacji działalności Spółki. Wartość kapitałów własnych jest na poziomie dodatnim i wyniosła ok. 6,5 mln zł. Spółka wygenerowała środki pieniężne na poziomie ponad 5 mln zł, istotnie spadły też zobowiązania (ponad 15%) z tytułu dostaw i usług.

Spółka nie utraciła rynków zbytu. Znacząco rośnie rynek polski, który jest rynkiem rodzimym, opartym o prawo polskie, a więc łatwiejszym do zarządzania. Realizowane kontrakty w Polsce są w głównej mierze dla sektora publicznego, a umowy zawierają klauzule waloryzacyjne.

Portfel zamówień na rok 2025 wynosi ok. 83 mln zł, a potencjał akwizycyjny oszacowany na podstawie aktywnych postępowań ofertowych na 2025 rok wynosi ok. 572,3 mln zł.

Technologia stosowana przez Spółkę Unihouse SA jest postrzegana jako technologia przyszłości, spełniająca coraz to wyższe standardy i wymogi ochrony środowiska, co znacznie zwiększa możliwość wygrania postępowań przetargowych na tle konkurencji. Tradycyjne budownictwo zaliczane jest to sektora emitującego najwięcej CO2 do atmosfery. Alternatywą dla takiego budownictwa, jest budownictwo oparte na wykorzystaniu surowców odnawialnych, spełniające surowe wymogi ESG.

1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

1.4. Zmiany w MSSF

Nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), które zastosowano po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym UNIHOUSE SA za 2024 rok:

• **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych.

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku

str. 11



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej [kwoty w tabelach wyrażone w złotych, a ile nie podano inaczej]



Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

• **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprzewidywanemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

• **Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe - ujawnianie informacji”** - zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Powyższe zmiany do standardów nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Standardy oraz zmiany do standardów, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie

Do dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2024 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską:

• **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony.

• **Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych.

Zmiany do MSSF 9 wprowadzają możliwość wyboru zasady rachunkowości w zakresie momentu wygaśnięcia zobowiązania w przypadku, gdy płatność następuje przez system płatności elektronicznych (jeśli spełnione są określone warunki).

Zmiany do MSSF 9 dotyczące testu SPPI dostarczają wskazówek, które pomogą ocenić, czy przepływy pieniężne wynikające z umowy są zgodne z basic lending arrangement. Ponadto zmiany wprowadzają jaśniejszą definicję cechy „bez prawa regresu” (non-recourse).

Zmiany do MSSF 9 dostarczają również dodatkowych wytycznych w zakresie charakterystyki contractually linked instruments.

Zmiany MSSF 7 dodają nowe wymagania w zakresie ujawnień:

- dotyczących inwestycji w instrumenty kapitałowe wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- dla każdej klasy aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także dla zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

• **Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie umów PPA (Contracts Referencing Nature-dependent Electricity)**

Zmiany MSSF 9 obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających.

Zmiany MSSF 7 wprowadzają nowe wymagania dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



• **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”** - brak możliwości wymiany waluty, zasada dotyczy jednostki która powinna ocenić, czy dana waluta jest wymierna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymierności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymierności waluty. Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie.

• **Zmiany MSSF 1, MSSF7, MSSF 9, MSSF 10, MSR 7**

Zmiany wyłącznie porządkowe w ramach cyklu Annual Improvements, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później i nie będą miały wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

• **Nowy MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**

Nowy standard zastąpi MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. MSSF 18 wprowadza m.in.:

- nową strukturę rachunku zysków i strat,
- zwiększone wymagania w zakresie agregacji i dezagregacji danych,
- wymogi ujawniania mierników efektywności określonych przez kierownictwo (management-defined performance measures).

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

• **Nowy MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”**

Standard ma zastosowanie dla jednostek zależnych bez odpowiedzialności publicznej, w przypadku których ich jednostka dominująca przygotowuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSSF. Nowy MSSF 19 zwalnia z ujawnień wymaganych przez inne standardy, a w ich miejsce wprowadza nową listę. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Spółka nadal szacuje wpływ w/w zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe. UNIHOUSE SA zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

2. Przyjęte zasady rachunkowości

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

ŚRODKI TRWAŁE

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

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

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

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

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

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

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

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 13



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

Podstawę naliczania amortyzacji stanowi koszt danego aktywa pomniejszony o wartość końcową. Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu użytkowania, który podlega corocznej weryfikacji przez Spółkę. Okresy użytkowania poszczególnych grup środków trwałych zostały przedstawione poniżej:

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

Niskocenne środki trwałe o wartości nieprzekraczającej 3 500 zł, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Spółka stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia. Rozpoczęcie amortyzacji środków trwałych następuje w momencie gdy jest on dostępny do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Spółka przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały stał się dostępny do użytkowania.

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

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

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

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



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej [kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej]



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

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

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

Koszty prac rozwojowych podlegają kapitalizacji jako wartości niematerialne, gdy możliwe jest, z technicznego punktu widzenia, ukończenie składnika wartości niematerialnych tak, aby nadawał się do użytkowania lub sprzedaży.

NIERUCHOMOŚĆ INWESTYCYJNA

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

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

Hierarchia ustalania wartości godziwej oparta jest na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych. Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku.

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

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

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

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

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

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

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych, wykazywanych w wartości godziwej, do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów, koszt, który zostanie przyjęty dla celów ich ujęcia zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w częściach Rzeczowe aktywa trwałe oraz Zapasy, jest równy wartości godziwej ustalonej na dzień zmiany sposobu użytkowania danej nieruchomości. Wpływ wyceny na dzień

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku

str. 15



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów ujmuje się jak zyski/straty z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych tj. w pozycji *Pozostałe przychody/koszty operacyjne*.

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

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

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

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

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

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

LEASING

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

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

Leasing u leasingobiorcy

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

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

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

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

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

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



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

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

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

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

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

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów.

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

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

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

Koszty związane z leasingiem prawa do użytkowania odnoszone są w koszty amortyzacji i koszty finansowe z tytułu leasingu. Aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w rzeczowych aktywach trwałych, natomiast zobowiązanie zostało wykazane odpowiednio w zobowiązaniach długo lub krótkoterminowych.

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

- przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki;
- będące w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży lub
- mające postać materiałów lub surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

Za składnik zapasów nie uznaje się elementów składowanych na terenach budów o przeznaczeniu specyficznym dla danej budowy lub przetworzonych we własnym zakresie lub przez podwykonawcę, co do których nie jest pewne, iż w prosty sposób mogą zostać wykorzystane dla innych kontraktów lub



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



sprzedane. Takie pozycje odnoszone są bezpośrednio w koszty kontraktu i wliczane są tym samym do wyceny kontraktu według stopnia zaawansowania.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży. Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Rozchód zapasów ustala się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło (FIFO).

Spółka ujmuje odpisy aktualizujące wartość zapasów w oparciu o aktualne plany sprzedaży lub plany wykorzystania zapasów. Wartość odzyskiwalna netto jest szacowaną ceną sprzedaży netto zdefiniowaną powyżej (sekcja „wycena po początkowym ujęciu”). Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu w kosztach wytworzenia.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

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

Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego zaprzestaje się wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży zostały zakończono.

Składnikami dostosowywanymi w Spółce mogą być np. zapasy dotyczące działalności modułowej, środki trwałe, wartości niematerialne. Odsetki z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów stanowią część ogólnych kosztów finansowania składnika aktywów.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych, a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów. Pozycja ta obejmuje również „Rozliczenia międzyokresowe czynne”. Należności z tytułu dostaw i usług stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane towary lub wykonane usługi w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Aktywa i zobowiązania kontraktowe powstają na skutek stosowania MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*.

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

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

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Spółkę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości.

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

Pozycja zobowiązania kontraktowe obejmuje też zaliczki otrzymane od klientów na poczet realizacji umowy.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej [kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej]



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

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

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

Przychody przyszłych okresów stanowią otrzymane środki tytułem świadczeń, które zostaną wykonane w kolejnych okresach sprawozdawczych, co spowoduje powstanie tytułu do rozpoznania odpowiednich przychodów. Rozliczenie ich w czasie ma na celu utrzymanie zasady współmierności przychodów i kosztów. Spółka klasyfikuje w pozycji przychody przyszłych okresów:

- dotacje;
- odsetki wekslowe rozliczane w czasie;
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanego nieodpłatnie.

Dotacje otrzymane w środkach pieniężnych ujmuje się w wartości nominalnej natomiast dotacje niepieniężne ujmuje się w wartości godziwej. Dotacje ujmuje się, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana oraz jednostka spełni kryteria otrzymania takiej dotacji. Zaliczone do przychodów przyszłych okresów dotacje do rzeczowych aktywów trwałych oraz prac rozwojowych ujmowane są stopniowo w wyniku finansowym, drogą równych odpisów przez szacowany okres użytkowania danego aktywa. Dotacje do kosztów ujmowane są jako przychód w okresie, w którym jednostka ujmuje koszt, który dana dotacja ma kompensować.

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

TRANSAKCJE I SALDA W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach obcych ujmowane są w PLN, stosując uproszczenie przy zastosowaniu średniego kursu ogłoszonego przez Bank Centralny z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji. Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według kursu obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe, wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych, ujmowane są w przychodach lub kosztach finansowych, za wyjątkiem przypadku gdy stanowią korektę kosztów finansowania zewnętrznego.

Zrealizowane różnice kursowe dotyczące należności, zobowiązań z działalności operacyjnej Spółki oraz wymiany walut ujmuje się w przychodach lub kosztach operacyjnych. Niezrealizowane różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej oraz pozostałe zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych a prezentuje per saldo odpowiednio w pozycji Przychody finansowe lub Koszty finansowe.

Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według kursu z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji (w szczególności dla jednostek które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu poprzedzającym dokonanie transakcji). Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej, wyceniane według wartości godziwej, są przeliczane według kursu z dnia oszacowania wartości godziwej (w szczególności, dla jednostek, które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej).

KAPITAŁY WŁASNE

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

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 20



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Kapitał podstawowy Spółki ujmowany jest według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz jej Statutem.

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

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - o przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej,
 - o wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne,
 - o wycenę aktuarialną programów świadczeń pracowniczych.

W zyskach (stratach) zatrzymanych prezentowane są kapitały tworzone z zysków zatrzymanych na podstawie decyzji organów stanowiących oraz zgodnie z KSH: kapitał zapasowy, kapitał rezerwowy na skup akcji własnych, inne kapitały. Pozycja ta obejmuje również niepodzielone zyski/straty z lat ubiegłych i zyski/straty z roku bieżącego.

W sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych, skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Spółkę nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi kapitałami np.: kapitałem podstawowy, kapitałem przeznaczonym na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych.

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

W przypadku ustalenia prawa do otrzymania dywidendy ujmowany jest przychód oraz należność z tego tytułu.

KREDYTY, POŻYCZKI, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

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

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

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

Zobowiązania handlowe opisane zostały w pozycji *Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania*.

REZERWY

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

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

W przypadku, gdy oczekiwany wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość rezerwy ustala się poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy procentowej odzwierciedlającej aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku

str. 21



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



czynnik ryzyka charakterystyczne dla danego typu zobowiązań. Późniejsze zwiększenie rezerwy wynikające z upływu czasu odzwierciedlające odwrócenie dokonanego dyskontowania ujmuje się w kosztach finansowych.

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

REZERWA NA NAPRAWY GWARANCYJNE

Rezerwę tworzy się w związku z obowiązkami gwarancyjnymi ciążącymi na Spółce wynikającymi z realizowanych usług budowlanych. Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Spółki w zakresie ilości dokonywanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady rezerwę tworzy się w wysokości 2%-3% przychodów netto wynikających z poszczególnych umów budowlanych. W uzasadnionych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu, rezerwę tworzy się w indywidualnie ustalonej wysokości, która może odbiegać od wskazanych powyżej ram.

REZERWA NA STRATY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

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

REZERWA NA SPRAWY SPORNE

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

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

POZOSTAŁE REZERWY

Spółka może tworzyć też rezerwy na badanie sprawozdań finansowych, koszty pozostałe lub inne.

KSIĘGOWE UJĘCIE REZERW

Rezerwy drugostronnie ujmuje się w ciężar kosztów bieżącego okresu.

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

- zmniejszeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zmniejszeniu pozostałych kosztów operacyjnych lub zwiększenie w pozostałych przychodach operacyjnych – jeżeli rezerwa dotyczy pośrednio działalności operacyjnej, finansowej lub zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów przekazanych do serwisu.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

REZERWY NA ODPRAWY EMERYTALNE I RENTOWE

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

POZOSTAŁE REZERWY PRACOWNICZE

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

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

- 1) rezerwa z tytułu realizacji zadań rzeczowych;
- 2) rezerwa z tytułu premii obiektowych;
- 3) rezerwa z tytułu premii miesięcznych;
- 4) rezerwa z tytułu nagród rocznych;
- 5) rezerwa z tytułu rocznych premii menedżerskich;
- 6) rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- 7) rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

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

Rezerwy na premie dla pracowników ujmują się, gdy:

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

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



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w Tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



PODATEK DOCHODOWY (WRAZ Z PODATKIEM ODROZCONYM)

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów, bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu, w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach
- w przypadku umów leasingu Spółka stosuje tzw. "podejście netto" tj. rozpoznaje podatek odroczony od różnic przejściowych, które równe są różnicy między wartością księgową aktywów z tytułu prawa do użytkowania a wartością księgową zobowiązań z tytułu leasingu.

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku ujmowane są do wysokości odzwierciedlającej do której jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty w przyszłości dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień sprawozdawczy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień sprawozdawczy. W przypadku opodatkowanej działalności zagranicznej prowadzonej w ramach jednego podmiotu np.: oddział zagraniczny, przedstawicielstwo, na potrzeby kalkulacji podatku odroczonego stosowana jest uproszczona stawka podatkowa odpowiednia dla rezydencji podatkowej podmiotu.

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

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty operacyjne Spółki stanowią część składową Spółki, angażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty a jej wyniki podlegają regularnemu przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji zaś wyniki dokonanego przeglądu wykorzystywane są do podejmowania decyzji o alokacji zasobów do poszczególnych segmentów.

Segmenty operacyjne wykazujące podobieństwo w długoterminowych wynikach finansowych i właściwościach gospodarczych mogą podlegać agregacji w segmenty sprawozdawcze o ile zostaną spełnione kryteria jakościowe oraz spełnione zostaną prognozy ilościowe.

Segmenty operacyjne wykazuje się odrębnie jeżeli spełniony zostanie którykolwiek z poniżej wymienionych progów ilościowych:

- wykazywane przychody segmentu (zarówno te generowane ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych jak również w ramach wymiany pomiędzy segmentami) stanowią 10 lub więcej procent łącznych zewnętrznych i wewnętrznych przychodów wszystkich segmentów operacyjnych;
- wykazywany w wartości bezwzględnej zysk lub strata segmentu stanowi 10 lub więcej procent większej z poniższych wartości bezwzględnych: połączonego zysku wszystkich segmentów operacyjnych, które nie wykazały straty; oraz połączonej straty wszystkich segmentów, operacyjnych, które wykazały stratę;
- aktywa przypisane do segmentu stanowią 10 lub więcej procent ogółu aktywów.

Dane na temat przychodów, kosztów, aktywów i zobowiązań segmentów prezentuje się zgodnie z informacjami przedstawianymi regularnie kluczowemu decydentowi operacyjnemu.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

UNIHOUSE SA działa w ramach jednego segmentu operacyjnego „Budownictwo modułowe”.

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 25



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Spółkę modułów i paneli.

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

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

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

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



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



W sprawozdaniu z Rachunków zysku i strat Spółki wykazuje się następujące pozycje przychodów z umów z klientami:

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

Przy czym pozostałe przychody operacyjne nie stanowią przychodów podstawowej działalności operacyjnej. Do produktów i usług sprzedawanych przez Spółkę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż związaną z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów. Jednocześnie jako zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług ujmuje się naliczone przez odbiorców usług Spółce w trakcie realizacji projektu kary i odszkodowania.

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE

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

- utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, należności, pożyczek, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych oraz zapasów;
- zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych;
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw ujmowanych w kosztach wytworzenia, kosztach sprzedaży lub kosztach zarządu;
- otrzymanymi lub naliczonymi karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu oraz poniesionymi i otrzymanymi kosztami sądowymi;
- z tytułu obciążeń karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu,
- przychodami z tytułu kaucji gwarancyjnych;
- otrzymanymi dotacjami do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- aktualizacją wartości aktywów;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Spółki.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Spółki obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające wyłącznie na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, leasing finansowy itp.);
- odsetki od należności oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;
- przychody z tytułu odwijania oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta należności;
- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków; przychody z wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- zyski z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na przychody finansowe;
- nieefektywną część zysków związanych z instrumentami zabezpieczającymi.

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

- odsetki od kredytu bankowego w rachunku bieżącym;
- odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek, kredytów, dłużnych instrumentów finansowych i innych źródeł finansowania;
- odwijanie oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta od zobowiązań długoterminowych;
- straty z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach będących źródłem finansowania działalności Spółki.

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 27



UNHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- należności z tytułu dostaw i usług;
- instrumenty pochodne;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- należności z tytułu dostaw i usług;
- kaucje z tytułu umów o budowę (tj. kaucje zatrzymane przez odbiorców usług budowlanych);
- inne należności finansowe.

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

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

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

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

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

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

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umów,

oraz

- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

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

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,

oraz

- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

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

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

Instrumenty dłużne

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

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

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

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

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

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

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie, gdy:

- prawa umowne do przepływów pieniężnych z aktywa finansowego wygasły lub
- aktywa finansowe zostało przeniesione i transfer ten kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (poprzez transfer zasadniczo całości ryzyka i korzyści wynikających z własności).

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

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczek udzielonych Spółka stosuje metodę uproszczoną z wykorzystaniem wskaźnika rezerw, który uwzględnia dane historyczne. Dopuszcza się też stosowanie innych metod szacowania oczekiwanych strat kredytowych.

Utrata wartości

MSSF9 wymaga przeprowadzenia ustalenia stopni w celu oceny, czy instrument finansowy funkcjonuje efektywnie (Stopień 1), funkcjonuje nieefektywnie (Stopień 2) lub nie funkcjonuje (Stopień 3). W Stopniu 1., oczekiwana strata kredytowa jest obliczana jako strata, która powstaje w ciągu następujących po dacie bilansowej 12 miesięcy, w Stopniu 2. - w ciągu całego okresu życia instrumentu. Aktywa zaklasyfikowane do Stopnia 3 utraciły wartość i do oszacowania oczekiwanej straty kredytowej wymagana jest wiedza ekspercka (zasadniczo taka ocena powinna być przeprowadzana poza narzędziem). Narzędzie wspiera proces przypisywania do stopni i pomaga klasyfikować instrumenty do Stopnia 1., Stopnia 2. lub Stopnia 3. Ta ocena jakościowa jest wbudowana w narzędzie w formie pytań, które powinny potwierdzać istnienie lub nieistnienie konkretnego stanu (odpowiedzi "tak" lub "nie" w kwestionariuszu). Wstępna decyzja, czy dany instrument

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku

str. 29



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej [kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej]



zostanie zakwalifikowany do Stopnia 1., Stopnia 2., czy Stopnia 3, jest przedstawiona w zakładce "Wynik". Użytkownik dokonuje ostatecznej oceny po uwzględnieniu wszystkich faktów i okoliczności, w tym informacji (jeśli takie istnieją), które nie zostały uwzględnione w narzędziu (tj. może zostać podjęta arbitralna decyzja, niezależnie od wyników dostarczonych przez narzędzie).

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

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

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

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

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych wartość należności aktualizowana może być też indywidualnie, w szczególności w odniesieniu do:

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

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

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł tj. aplikacja my IFRS9, w której zaszyta jest metodologia oparta na wymaganiach standardu) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypięnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł klasyfikuje ekspozycję do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych. W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o: (1) indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypięnienia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

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

Zobowiązania finansowe

Przy początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wykazuje się według kosztu, który jest wartością godziwą otrzymanego za nie wynagrodzenia. Koszty transakcji są ujęte w początkowym ujęciu zobowiązań finansowych. Po początkowym ujęciu, zobowiązania finansowe wycenia się w wartości zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem:



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, a ile nie podano inaczej)



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

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentów zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

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

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółka może stosować instrumenty pochodne w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmienności kursów walutowych dotyczących transakcji rozliczanych w walutach obcych.

Instrumenty pochodne głównie opcje czy kontrakty terminowe typu forward, mają na celu zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych.

Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń

W odniesieniu do tych instrumentów pochodnych można zastosować zasady rachunkowości zabezpieczeń tylko w przypadku spełnienia wszystkich warunków stosowania rachunkowości zabezpieczeń, tj.:

- w momencie ustanowienia zabezpieczenia sporządzono sformalizowaną dokumentację powiązania zabezpieczającego, w której określono przyjęty cel zarządzania ryzykiem oraz strategię zabezpieczania. W dokumentacji wyznaczono instrument zabezpieczający, który zabezpiecza daną pozycję lub transakcję oraz określa rodzaj ryzyka, przed którym się zabezpiecza. Spółka określa sposób, w jaki oceniana będzie efektywność instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zmian przepływów środków pieniężnych z tytułu zabezpieczanej transakcji, w zakresie ograniczenia ryzyka, przed którym spółka się zabezpiecza;
- przewiduje się, że zabezpieczenie będzie odznaczało się wysoką skutecznością w równoważeniu zmian przepływów środków pieniężnych, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem, dotyczącą tego konkretnego powiązania zabezpieczającego;
- w przypadku rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych dotyczy planowanej transakcji, która jest wysoce prawdopodobna oraz jest narażona na ryzyko zmian przepływów środków pieniężnych wpływających na poziom wyniku finansowego;
- efektywność zabezpieczenia można wiarygodnie ocenić, tj. można wiarygodnie wycenić wartość godziwą zabezpieczanej pozycji lub przepływy środków pieniężnych z niej pochodzące oraz wartość godziwą instrumentu zabezpieczającego;
- zabezpieczenie jest na bieżąco weryfikowane i stwierdza się jego wysoką efektywność we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zabezpieczenie zostało ustanowione.

Jeżeli powyższe warunki nie zostały spełnione to instrument pochodny podlega zasadom wyceny stosowanym dla aktywów finansowych wycenianych przez wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Jest to zabezpieczenie przed ryzykiem zmienności przepływów pieniężnych, które (i) można przypisać konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją i które (ii) może wpływać na wynik finansowy. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmowane jest w następujący sposób:

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i wykazuje w kapitale z aktualizacji wyceny, zaś nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji *Przychody finansowe* lub *Koszty finansowe*;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w pozostałych całkowitych dochodach (efektywne zabezpieczenie), przenosi się do wyniku finansowego w tym samym okresie, albo w okresach, w których zabezpieczane przepływy mają wpływ na wynik finansowy i prezentuje się w tej



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej;

- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, kwoty odniesione bezpośrednio do pozostałych całkowitych dochodów (efektywne zabezpieczenie) ujmuje się w wyniku finansowym w tym samym okresie lub okresach, w których nabyte aktywa lub przejęte zobowiązania wywierają wpływ na wynik okresu i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej.

AKTYWA TRWAŁE (GRUPA ZBYCIA) PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Aktywa trwałe (grupa zbycia) klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Aktywa trwałe lub grupa zbycia wyceniane są w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży lub aktywa grupy zbycia przeznaczonej do sprzedaży wykazuje się w odrębnej pozycji w ramach aktywów obrotowych. Zobowiązania grupa zbycia przeznaczonej do sprzedaży wykazuje się w odrębnej pozycji w ramach zobowiązań krótkoterminowych.

Działalność zaniechana to element jednostki, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży oraz:

- stanowi odrębną, ważną dziedzinę działalności lub geograficzny obszar działalności;
- jest częścią pojedynczego, skoordynowanego planu zbycia odrębnej, ważnej dziedziny działalności lub geograficznego obszaru działalności lub
- jest jednostką zależną nabytą wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży.

W przypadku zaklasyfikowania działalności jako działalność zaniechana, prezentacje danych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zmienia się odpowiednio z szczegółowymi wytycznymi MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana i dokonuje się przekształcenia danych za okres porównawczy w celu odzwierciedlenia działalności, która została zaniechana na dzień bilansowy.

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

	stan na dzień 31.12.2024		stan na dzień 31.12.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	79 209 823,44	18 537 286,08	76 973 306,57	17 703 152,38
Aktywa obrotowe	70 157 867,06	16 418 878,32	95 799 213,63	22 032 937,81
Aktywa razem	149 367 690,50	34 956 164,40	172 772 520,20	39 736 090,19
Kapitał własny	6 458 779,96	1 511 532,87	15 928 886,68	3 663 497,40
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	142 908 910,54	33 444 631,53	156 843 633,52	36 072 592,79
Pasywa razem	149 367 690,50	34 956 164,40	172 772 520,20	39 736 090,19

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

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



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, a nie podana inaczej)



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

	01.01.2024 r.		01.01.2023 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	169 678 857,45	39 421 694,50	223 880 630,51	49 439 234,72
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	164 255 925,76	38 161 778,21	246 941 217,73	54 531 670,73
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	5 422 931,69	1 259 916,29	-23 060 587,22	-5 092 436,01
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 046 351,11	-1 172 424,87	-31 152 473,70	-6 879 355,56
Zysk (strata) brutto	-11 743 083,31	-2 728 284,77	-44 807 302,39	-9 894 731,56
Zysk (strata) netto ogółem	-8 307 619,73	-1 930 119,36	-44 699 463,74	-9 870 917,71
Całkowite dochody ogółem	-9 470 106,72	-2 200 201,37	-41 988 257,74	-9 272 206,02

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 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 4,3042 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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 4,5284 PLN/EUR.

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

	01.01.2024 r.		01.01.2023 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-22 142 003,70	-5 144 278,54	-12 248 468,18	-2 704 811,45
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	3 422 370,58	795 123,50	2 635 164,85	581 919,63
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	9 176 193,30	2 131 916,11	17 840 119,47	3 939 607,69
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-9 543 439,82	-2 217 238,93	8 226 816,14	1 816 715,87
E. Różnice kursowe	-7 297,61	-1 695,46	-74 666,72	-16 488,54
F. Środki pieniężne na początek okresu	14 576 538,00	3 352 469,64	6 424 388,58	1 369 834,87
G. Środki pieniężne na koniec okresu	5 025 800,57	1 176 176,12	14 576 538,00	3 352 469,64

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3042 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2024 roku, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

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



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Spółka zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W przypadku kontraktów realizowanych w walucie mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%.

Intencją Spółki jest domknięcie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Spółka ma podpisane w jednym z naszych głównych banków umowę dotyczącą walutowych transakcji terminowych, co daje możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie naturalnej pozycji w danym okresie nie jest możliwe. Poza posiadany limit w banku Unihouse na bieżąco penetruje rynek instytucji finansowych, które oferują podobne instrumenty zabezpieczające kurs i w miarę potrzeb może skorzystać z usług tych instytucji.

Strategia Spółki w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe odbywa się w oparciu o przyjętą przez Grupę procedurę zarządzania ryzykiem kursowym, która zakłada:

- 1) zabezpieczanie kwot nie większych od planowanych przepływów walutowych netto,
- 2) korzystanie z prostych i przewidywalnych narzędzi, np. typu forward, zakup opcji PUT.

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2025 r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 46 mln NOK i 3 mln EUR. Przed rokiem było to 30 mln NOK, 76 mln DKK i 8 mln EUR.

Poniższa tabela przedstawia szacunkową wrażliwość wyniku finansowego netto na wahania kursu (przy założeniu braku zabezpieczeń poprzez instrumenty finansowe):

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2025	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2024
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 533.303	+ 1.289.664
	+ 0,02 PLN/DKK	0	+ 1.231.200
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 744.379	+ 484.905
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 533.303	- 1.289.664
	- 0,02 PLN/DKK	0	- 1.231.200
	- 0,02 PLN/NOK	- 744.379	- 484.905



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Niektóre z pozycji aktywów i pasywów Spółki wyrażone są w walucie obcej, a następnie przeliczone na złoty polski wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu wyceny. Wartość bilansowa aktywów oraz pasywów Spółki o istotnej wartości określona w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Aktywa	31.12.2024	31.12.2023
EUR	2 223 259,32	3 100 430,60
- należności	1 949 570,70	2 986 802,00
- środki pieniężne	273 688,62	113 628,60
NOK	35 140 693,61	31 789 715,85
- należności	35 064 650,18	31 458 201,53
- środki pieniężne	76 043,43	331 514,32
SEK	309 666,88	1 757 932,05
- należności	301 627,99	1 752 122,01
- środki pieniężne	8 038,89	5 810,04
DKK	98 624,54	0,00
- należności	98 217,78	0,00
- środki pieniężne	406,76	0,00

Pasywa	31.12.2024	31.12.2023
EUR	249 168,61	526 260,36
- zobowiązania	249 168,61	526 260,36
NOK	6 989 534,96	5 770 718,48
- zobowiązania	6 989 534,96	5 770 718,48
SEK	45 001,31	1 444 744,25
- zobowiązania	45 001,31	1 444 744,25
DKK	0,00	73 613,00
- zobowiązania	0,00	73 613,00

Biorąc pod uwagę powyższe wartości aktywów i pasywów Spółki wyrażonych w walutach obcych, wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walut prezentuje się następująco:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2024	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2023
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+238.803	+ 417.016
	+ 0,02 PLN/SEK	+4.288	+5.074
	+ 0,02 PLN/DKK	+1.598	+1.923
	+ 0,02 PLN/NOK	+456.049	+ 421.508
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	-238.803	- 417.016
	- 0,02 PLN/SEK	-4.288	-5.074
	- 0,02 PLN/DKK	-1.598	-1.923
	- 0,02 PLN/NOK	-456.049	- 421.508

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym Spółka może zawierać transakcje pochodne. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są we wspomnianej wcześniej procedurze zarządzania ryzykiem kursowym.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych odnosi się częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 35



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, a ile nie podano inaczej)



Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka nie miała zawartych transakcji pochodnych. Na dzień 31.12.2023 r. było to: 23 mln DKK i 4 mln EUR. Poniżej tabela przedstawiająca wpływ na wahania kursów walut.

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2025	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2024
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	0	+ 648.000
	+ 0,02 PLN/DKK	0	+ 3.693.600
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	0	- 648.000
	- 0,02 PLN/DKK	0	- 3.693.600

Podsumowując zmiany wartości przyszłych przychodów, zmiany wartości aktywów i pasywów oraz zmiany wartości instrumentów zabezpieczających w związku ze zmianą kursów walutowych, łączną wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walutowych przedstawia poniższa tabela:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2024	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2023
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+772.105	+ 2.354.679
	+ 0,02 PLN/DKK	+1.598	+ 4.924.800
	+ 0,02 PLN/SEK	+4.288	+ 5.074
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 1.200.428	+ 906.413
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	-772.105	- 2.354.679
	- 0,02 PLN/DKK	-1.598	- 4.924.800
	- 0,02 PLN/SEK	-4.288	- 5.074
	- 0,02 PLN/NOK	-1.200.428	- 906.413

Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

Powyższe instrumenty wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Skutki okresowej wyceny instrumentów pochodnych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały istotnego wpływu na wyniki roku 2025. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce 34,3% sumy bilansowej.

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

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
	PLN	PLN
Kredyty bankowe	46 714 541	35 661 236
Środki pieniężne	5 025 801	14 576 538

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2024 r. na poziomie -1/+1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych oraz -0,5/+ 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 36



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2024	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2023
Kredyty bankowe, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 378.388	+/- 288.856
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 20.354	+/- 59.035

Ryzyko kredytowe

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

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółka podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym. Jednocześnie służby finansowe Spółki podejmują działania w celu rozproszenia środków pieniężnych w taki sposób, aby znaczna ich ilość nie była ulokowana tylko w jednej instytucji finansowej.

Określając ryzyko związane z utratą wartości należności od kontrahentów (należności handlowe oraz zatrzymane przez inwestorów kaucje) Spółka posługuje się modelem do szacowania oczekiwanych strat kredytowych. Model wykorzystuje dane historyczne w zakresie rotowania należności między poszczególnymi koszykami ich przeterminowania. Na tej podstawie określone jest prawdopodobieństwo niespłacenia należności dla każdego koszyka. Iloczyn tak wyliczonego prawdopodobieństwa oraz wolumenu należności z danego koszyka określa oczekiwaną stratę kredytową dla każdego z koszyków. Za rok 2024 oczekiwana stopa straty została wyliczona na bazie danych historycznych Unihouse SA.

Dane dotyczące oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31.12.2024 r. prezentuje poniższe zestawienie:

Stan na dzień 31.12.2024

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	14 400 623	1 215 830	76 230	2 671 221	9 010 007	261 544	27 635 456
Oczekiwana stopa straty	0,02%	0,08%	49,08%	0,20%	3,26%	100,00%	2,18%
Oczekiwana strata	2 862	983	37 411	5 376	293 714	261 544	601 890
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	2 333 560	-	-	-	-	-	2 333 560
Oczekiwana stopa straty	0,5%	-	-	-	-	-	0,46%
Oczekiwana strata	10 734	-	-	-	-	-	10 734
Aktywa kontraktowe	23 012 969	-	-	-	-	-	23 012 969
Oczekiwana stopa straty	0,016%	-	-	-	-	-	0,02%
Oczekiwana strata	3 774	-	-	-	-	-	3 774
Oczekiwana strata łącznie	17 370	983	37 411	5 376	293 714	261 544	616 399

Stan na dzień 31.12.2023

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	785 638	8 176 098	3 328 676	3 165 053	9 276 672	267 875	25 000 012
Oczekiwana stopa straty	0,04%	0,22%	0,62%	6,32%	2,14%	100,00%	2,82%
Oczekiwana strata	282	17 851	20 720	200 133	198 756	267 875	705 617
Aktywa kontraktowe	37 737 563	-	-	-	-	-	37 737 563
Oczekiwana stopa straty	0,01%	-	-	-	-	-	0,01%
Oczekiwana strata	3 774	-	-	-	-	-	3 774
Oczekiwana strata łącznie	4 056	17 851	20 720	200 133	198 756	267 875	709 391

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się z zobowiązań finansowych. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy). W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



majątkowych}. Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Spółki.

Ekspozycję na maksymalne ryzyko kredytowe Spółki przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
	PLN	PLN
Środki pieniężne	5 025 801	14 576 538
Należności od kontrahentów	27 635 456	25 000 012
RAZEM	32 661 257	39 576 550

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2024 na rachunkach bankowych Spółki zgromadzonych było 5 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne waluty. Odpowiednie służby w Spółce prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnym 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zasza taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka posiadała limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- Santander Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln zł (do wspólnego wykorzystania z UNIBEP SA)
- Bank Polska Kasa Opieki S.A. – 10 mln zł
- mBank S.A. – 250 tys. zł.

Wykorzystanie powyższych limitów na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosło 11,7 mln zł.

Spółka nie obawia się utraty dostępności do finansowania mimo tego, że instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe Spółki. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takich jak: wypłacalność, pokrycia odsetek, kapitalizacji, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Spółka na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości „zbliżenia się” do progów wymaganych, re negocjować powyższe ograniczenia.

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

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych, a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Spółki do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka posiadała limity gwarancyjne w łącznej wysokości 447 mln zł, z czego 339 mln zł były do wspólnego wykorzystania z Unibep SA. Wykorzystanie limitów wyniosło 44 mln zł, tj. 13%. Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. Biorąc pod uwagę podejmowane i opisane powyżej działania, kondycję finansową Spółki oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać jako znikome.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

Stan na 31 grudnia 2024

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 162 588	1 581 771	894	0	18 745 254
- kaucje z tyt. umów o budowę	3 407 417	81 862	594 758	5 221 720	9 305 757
- zobowiązania z tyt. leasingów	106 539	347 582	897 595	10 220 817	11 572 532
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	0	5 036 109	41 678 432	0	46 714 541
RAZEM	20 676 544	7 047 324	43 171 679	15 442 537	86 338 084

Stan na 31 grudnia 2023

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20 196 211	2 119 704	0	0	22 315 915
- kaucje z tyt. umów o budowę	3 123 048	46 240	210 751	5 053 831	8 433 870
- zobowiązania z tyt. leasingów	124 410	365 465	1 119 692	10 536 525	12 146 092
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	0	0	0	30 000 000	30 000 000
RAZEM	23 443 669	2 531 409	1 330 443	45 590 356	72 895 877

Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę.

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Spółka wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Wyższy wskaźnik zadłużenia wynika ze zmniejszenia kapitału własnego z uwagi na ujemny wynik roku 2024.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	31.12.2024	31.12.2023
Oprocentowane kredyty, pożyczki	46 714 541	35 661 236
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62 002 467	93 765 146
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 025 801	14 576 538
Zadłużenie netto	103 691 208	114 849 845
Kapitał własny	6 458 780	15 928 887
Kapitał i zadłużenie netto	110 149 988	130 778 731
Wskaźnik dźwigni	94,14%	87,82%



UNIHOUSE SA
 Svarer til kravene til årsregnskap for 2024, i henhold til regnskapsloven og regnskapsforskriften, og er i samsvar med de internasjonale standardene for årsregnskap (IFRS) som er godkjent av Finansdepartementet. Regnskapet er utarbeidet i henhold til de internasjonale standardene for årsregnskap (IFRS) som er godkjent av Finansdepartementet.

5. Instrumenter finansowe

WARTOŚ BILANSOWA

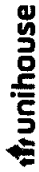
Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Stan na dzień 31.12.2024 r.

	AKTYWA FINANSOWE tytułu wycenione w wartości godziwej przez zmienny poziom kursu	AKTYWA FINANSOWE wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE wycenione w wartości godziwej przez zmienny poziom kursu	Instrumenty zabezpieczone w rachunkach zobowiązań przez półroczny okres	Łącznie
Kaucja z tytułu umów o budowę	-	-	-	-7 918 454,88	-	-7 918 454,88
Należności z tytułu dostaw i usług*	27 435 455,54	-	-	-	-	27 435 455,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 025 800,57	-	-	-	-	5 025 800,57
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-46 714 541,16	-	-46 714 541,16
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-18 745 253,79	-	-18 745 253,79
	32 461 256,11	-	-	-75 378 249,83	-	-40 716 993,72

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Bielik Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
 str. 40



UNIHOUSE SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawstwa Finansowego (finowy i tabelach wybrane w trybie: 0 16 nie podane w trybie)

Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamknięcia poprzedniego kwartału	Aktywa finansowe wyceniane według podziału przez wyjątki finansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według podziału przez wyjątki finansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamknięcia poprzedniego kwartału	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-	-6 989 696,80
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*	25 000 011,90	-	-	-	-	25 000 011,90
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń	-	2 478 655,83	1 673 919,99	-	-1 673 919,99	2 478 655,83
Przepliwów pieniężnych	14 576 538,00	-	-	-	-	14 576 538,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-	-30 066 214,29	-	-30 066 214,29
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-22 315 914,65	-	-22 315 914,65
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-59 371 825,74	-1 673 919,99	-17 316 620,01
	39 576 549,90	2 478 655,83	1 673 919,99	-59 371 825,74	-1 673 919,99	-17 316 620,01

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Białsk, Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
STR. 41



UNIHOUSE SA



Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczymi Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

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

Za okres od 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	26,13	-	-5 241 782,29	- 5 241 754,16
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	8 850,95	-	-403 156,48	- 394 305,53
Oczekiwane straty kredytowe (u tworzenie/rozwiązanie) *	4 089 288,40	-	-4 378 183,43	- 288 895,03
Ogółem	4 098 165,48	-	-10 023 122,20	- 5 924 956,72

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 4 089 288,40

Za okres od 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	12,79	-	-5 096 049,96	-5 096 037,17
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	1 840 085,38	-1 064 097,76	-2 145 784,17	-1 369 796,55
Oczekiwane straty kredytowe (u tworzenie/rozwiązanie) *	-4 159 132,10	-	-	-4 159 132,10
Zyski/straty ze zbycia/realizacji instrumentów finansowych	-	-3 465 623,20	-	-3 465 623,20
Ogółem	-2 319 033,93	-4 529 720,96	-7 241 834,13	-14 090 589,02

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -4 159 132,10

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

W roku 2024 aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej w Spółce nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Poziom1	Poziom2	Poziom3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 478 655,83	-	2 478 655,83
Razem	-	2 478 655,83	-	2 478 655,83

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

W roku 2024 oraz 2023 zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej w Spółce nie wystąpiły.

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	-	2 478 655,83
RAZEM:	-	2 478 655,83

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła 0, zaś na 31 grudnia 2023 roku wyniosła 4 mln EUR oraz 22,8 mln DKK.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Aktywa finansowe z tytułu Forward-u i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
b) od 1 do 3 lat	-	2 478 655,83
RAZEM:	-	2 478 655,83

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Nie wystąpiły w 2024 i 2023 roku.

Wpływ instrumentów pochodnych i transakcji zabezpieczających na pozycje sprawozdania z wyniku oraz na sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawiono poniżej:

Sprawozdanie z wyniku

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	3 259 990,00	3 465 623,20
Przychody i koszty finansowe:	- 804 735,83	30 882,72
z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	- 804 735,83	-
z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-	30 882,72
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	2 455 254,17	3 496 505,92
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów	-	-
Wpływ transakcji zabezpieczających:	- 1 673 919,99	-2 140 630,93
wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	-	-5 606 254,13
rekłasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-1 673 919,99	3 465 623,20
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	781 334,18	1 355 874,99

6. Noty do sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe własne	49 679 718,02	52 519 040,46
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	5 910 516,11	6 952 421,85
Środki trwałe razem	55 590 234,13	59 471 462,31

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	1 266 019,00	1 266 019,00
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	42 580 475,10	44 183 796,54
Urządzenia techniczne i maszyny	5 392 483,93	6 505 713,70
Środki transportu	104 247,97	0,00
Inne środki trwałe	336 492,02	563 511,22
Środki trwałe własne	49 679 718,02	52 519 040,46

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	3 389 100,67	3 243 614,24
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	637 565,14	774 562,55
Urządzenia techniczne i maszyny	523 043,56	714 100,71
Środki transportu	1 166 627,65	1 799 240,17
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	194 179,09	420 904,18
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	5 910 516,11	6 952 421,85



UNIHOUSE SA
 Samværdslinje finansovest for rok zafarshazany 31 grudnia 2024 roku, sporoznaczona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczymi Finansowej (kwoty w tablicach wyrażone w złotych, o ile podano inaczej)

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

Grupy	Wartość początkowa (brutto)	Utracenie (nieobrotowe)	Średni temp. (lata)	Średni temp. (lata)	Średni temp. (lata)	Średni temp. (lata)	Średni temp. (lata)
Wartość brutto na początek okresu	1 244 019,00	57 724 043,74	17 304 878,81	3 440 701,40	5 074 002,00	85 050 645,17	83 264 374,23
Zwiększenia	-	61 212,83	2 204 387,02	104 247,97	42 885,84	-	2 370 572,32
Zakup	-	-	59 426,85	104 247,97	42 885,84	-	208 540,66
Przyjęcie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
Przyjęcie z leasingu	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	1 785,98	2 100 139,05	61 711,00	-	2 161 690,05
Zmniejszenia	-	-	243 775,71	164 425,50	147 900,17	-	2 161,61
Sprzedaz	-	-	34 029,54	164 425,50	100 924,97	-	576 101,38
Likwidacja i inne	-	-	229 746,17	-	46 975,20	-	299 380,01
Przekazanie na inwestycje	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	1 244 019,00	57 724 043,74	17 304 078,81	3 440 701,40	5 074 002,00	85 050 645,17	85 050 645,17
Umorzenie na początek okresu	-	-	13 740 247,42	1 420 739,86	4 573 418,48	-	30 737 333,77
Zwiększenia	-	-	1 403 321,44	2 100 139,05	331 891,67	-	5 208 856,52
Anulacja bieżąca	-	-	1 603 321,44	1 975 404,42	270 280,67	-	3 044 957,75
Umorzenie przywrócenie z leasingu	-	-	-	2 080 187,83	61 711,10	-	2 141 878,83
Zmniejszenia	-	-	262 737,53	164 425,50	147 900,17	-	575 043,20
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	262 737,53	164 425,50	147 900,17	-	575 043,20
Umorzenie na koniec okresu	-	-	15 343 546,84	3 354 453,43	4 757 509,98	-	35 371 137,15
Wartość netto na początek okresu	1 244 019,00	44 183 796,54	4 803 713,70	-	563 511,22	-	52 519 040,44
Wartość netto na koniec okresu	1 244 019,00	42 580 475,10	5 392 483,93	104 247,97	334 492,02	-	49 679 718,02



UNIHOUSE SA
 Sraportowanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, sporządzone zgodnie z międzynarodowymi standardami
 Sprawozdania finansowe [kwoty w tysiącach, wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej]

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Grupy	Wzrost (decreta) / obniżenie (zwiększenie) kapitału (wzrost)	Uzyskanie / strata (zwiększenie / mniejszenie)	Środek transportu	Inne środki trwałe	Środek trwałe w budowie	Środek trwałe razem	
Wartość brutto na początek okresu	1 244 019,00	52 841 945,78	17 318 653,44	1 477 648,33	4 544 827,08	4 544 245,87	82 015 399,72
Zwiększenia	-	5 082 078,18	207 924,73	-	662 272,69	432 479,80	6 584 557,40
Zakup	-	-	93 039,24	-	64 499,97	-	790 239,01
Przejęcie z inwestycji	-	5 082 078,18	114 887,49	-	-	-	5 196 945,67
Przejęcie z leasingu	-	-	-	-	597 772,72	-	597 772,72
Zmniejszenia	-	-	17 938,70	54 928,45	72 170,07	5 196 945,67	5 343 982,89
Sprzedaż	-	-	7 262,93	56 928,45	72 170,07	-	64 191,36
Likwidacja linia	-	-	10 675,77	-	-	-	82 845,84
Przekazanie na nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	5 196 945,67	5 196 945,67
Wartość brutto na koniec okresu	1 244 019,00	57 924 043,96	17 508 641,89	1 420 739,88	5 136 929,70	-	83 256 374,23
Umorzenie na początek okresu	-	12 284 929,11	9 800 046,16	1 443 988,94	3 559 848,24	-	27 110 812,45
Zwiększenia	-	1 453 318,31	1 217 308,70	13 679,39	1 081 174,78	-	3 765 481,18
Amortyzacja bieżąca	-	-	1 453 318,31	13 679,39	483 402,06	-	3 167 708,44
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	-	-	597 772,72	-	597 772,72
Zmniejszenia	-	-	14 426,87	54 928,45	67 604,54	-	138 959,86
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	13 740 247,42	11 002 927,99	1 420 739,88	4 573 418,48	-	30 737 333,77
Umorzenie na koniec okresu	1 244 019,00	40 555 034,47	7 518 407,50	13 679,39	986 578,84	-	54 904 407,27
Wartość netto na początek okresu	1 244 019,00	41 183 778,54	6 505 713,70	-	543 511,22	-	52 519 040,44
Wartość netto na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-

Bilans Podkości: 08 kwietnia 2025 roku
 str. 45



UMHØRSE SA
Sporavsettning finansovne za rok zakončeny 31. grudnia 2024. roku sporavsettninge zgodnie z międzynarodowymi standardami
Sporavsettningi finansowej [kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej]

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

Opis	Gruntly	Wartość brutto na początek okresu	Wartość netto na początek okresu	Uzyskanie techniczne i materialne	Ścisła transportu	Inne zmiany z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 089 479,76	1 278 358,37	947 379,09	4 635 879,04	1 039 564,98	-	11 988 481,24
Zwiększenia	271 354,64	765 078,14	-	644 995,95	-	-	1 481 428,73
Zmniejszenia	51 946,44	271 354,64	-	644 995,95	-	-	1 481 428,73
Inne	51 946,46	1 276 358,37	-	2 450 105,62	61 711,00	-	3 840 121,45
Wartość brutto na koniec okresu	4 308 887,94	765 078,14	947 379,09	2 830 749,37	977 873,98	-	9 829 985,52
Umożliwienie na koniec okresu	845 845,52	501 795,82	233 278,38	2 834 438,87	618 480,80	-	5 036 259,37
Zwiększenia	73 921,75	147 549,46	191 057,15	951 041,52	224 725,09	-	1 590 294,97
Amortyzacja bieżąca	73 921,75	147 549,46	191 057,15	951 041,52	224 725,09	-	1 590 294,97
Zmniejszenia	-	521 832,28	-	2 123 538,67	61 711,00	-	2 707 081,95
Inne	-	521 832,28	-	2 123 538,67	61 711,00	-	2 707 081,95
Umożliwienie na koniec okresu	919 787,27	127 513,00	424 335,53	1 644 141,72	783 494,87	-	3 919 472,41
Wartość netto na początek okresu	3 243 614,24	774 562,55	714 100,71	1 799 240,17	420 904,18	-	6 952 421,85
Wartość netto na koniec okresu	3 389 100,47	637 565,14	523 043,54	1 144 627,45	194 179,09	-	5 910 516,11

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Opis	Gruntly	Wartość brutto na początek okresu	Wartość netto na początek okresu	Uzyskanie techniczne i materialne	Ścisła transportu	Inne zmiany z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	3 890 531,62	1 432 095,02	406 787,45	4 327 519,89	1 578 375,70	-	11 437 307,48
Zwiększenia	198 948,14	5 798,15	627 558,64	448 063,44	58 982,00	-	1 339 350,37
Zmniejszenia	198 948,14	5 798,15	627 558,64	448 063,44	58 982,00	-	1 339 350,37
Inne	161 534,80	64 947,00	84 947,00	141 704,29	597 772,72	-	987 978,81
Wartość brutto na koniec okresu	4 089 479,76	1 276 358,37	947 379,09	4 635 879,04	1 039 564,98	-	11 988 481,24
Umożliwienie na koniec okresu	764 190,60	405 156,05	51 577,11	1 925 713,09	850 957,09	-	4 034 593,94
Zwiększenia	79 674,92	170 869,12	190 397,97	907 696,16	365 496,43	-	1 714 134,60
Amortyzacja bieżąca	79 674,92	170 869,12	190 397,97	907 696,16	365 496,43	-	1 714 134,60
Zmniejszenia	-	74 229,35	8 496,70	33 770,38	597 772,72	-	714 469,15
Inne	-	74 229,35	8 496,70	33 770,38	597 772,72	-	714 469,15
Umożliwienie na koniec okresu	845 845,52	501 795,82	233 278,38	2 834 438,87	618 480,80	-	5 036 259,37
Wartość netto na początek okresu	3 124 341,02	1 024 936,97	355 210,34	2 144 804,80	727 418,61	-	7 400 715,74
Wartość netto na koniec okresu	3 243 614,24	774 562,55	714 100,71	1 199 240,17	420 904,18	-	6 952 421,85



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4 484 615,97	4 727 753,02
budownictwo modułowe	4 484 615,97	4 727 753,02
Koszty ogólnego zarządu	172 636,75	154 090,04
RAZEM	4 657 252,72	4 881 843,06

Na dzień 31.12.2024 na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 148 456 393,00 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów, gwarancji, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia zaciągniętych w jednostce dominującej Unibep SA do wysokości limitów 150 000 000,00 zł.

Na dzień 31.12.2024 wykorzystanie kredytów i pożyczek w Spółce dominującej Unibep SA wynosiło 34 000 000,00 zł, gwarancji bankowych 79 206 861,00 zł.

Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 39 930 011,98 zł.

Na dzień 31.12.2024 r. wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 115,0 tys. zł.

6.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Koszty zakończonych prac rozwojowych	3 551 574,60	3 788 346,14
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	126 412,38	200 512,90
oprogramowanie komputerowe	126 412,38	200 512,90
Wartości niematerialne	3 677 986,98	3 988 859,04



UNIHOUSE SA
 Sporządzanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczymi Finansowej (zwany w dalszym wyrażeniu w skrócie, o ile podane inaczej)

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 r.

	Łączny saldo początkowy z poprzedniego okresu	Przebieganie w okresie	Wycofanie w okresie	Saldo końcowy
Wartość brutto na początek okresu	5 041 487,26	1 273 922,02	20 780,00	6 374 629,28
Zwiększenia	-	10 400,00	-	10 400,00
- Zakup	-	10 400,00	-	10 400,00
Zmniejszenia	-	12 131,44	-	12 131,44
- Likwidacja	-	12 131,44	-	12 131,44
Wartość brutto na koniec okresu	5 041 487,26	1 272 190,58	20 780,00	6 374 629,28
Umorzenie na początek okresu	1 273 141,12	1 093 409,12	20 780,00	2 387 330,24
Zwiększenia	234 771,54	84 500,52	-	321 272,04
- Amortyzacja bieżąca	234 771,54	84 500,52	-	321 272,04
- Inne	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	12 131,44	-	12 131,44
- Umorzenie zlikwidowanych	-	12 131,44	-	12 131,44
Umorzenie na koniec okresu	1 507 912,66	1 145 770,20	20 780,00	2 674 462,86
Wartość netto na początek okresu	3 768 346,14	200 512,90	-	3 968 859,04
Wartość netto na koniec okresu	3 863 715,60	124 412,38	-	3 988 127,98



UNIHOUSE SA



Sprøvidningstilstand for år: avsluttet 31. desember 2024. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med de finansielle rapporteringsreglerne i Norge, og er utarbeidet i samsvar med de finansielle rapporteringsreglerne i Norge.

Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.

	Utgitt til utgifter	Opptjent inntekt	Netto resultat	Netto resultat
Verdi brutto på begynnelsen av perioden	5 041 487,24	1 271 577,02	20 780,00	4 333 644,28
Zwęższenia	-	22 345,00	-	22 345,00
- Tobup	-	22 345,00	-	22 345,00
Zmniejszenia	-	-	-	-
- Likwidacja	-	-	-	-
Verdi brutto på slutten av perioden	5 041 487,24	1 293 922,02	20 780,00	4 374 189,28
Umortering på begynnelsen av perioden	1 034 349,40	1 004 344,73	20 780,00	2 041 474,33
Zwęższenia	234 771,52	89 042,39	-	325 833,91
- Amortyzacja bieżąca	234 771,52	89 042,39	-	325 833,91
- Inne	-	-	-	-
Umortering på slutten av perioden	1 273 141,12	1 093 409,12	20 780,00	2 387 330,24
Verdi netto på begynnelsen av perioden	4 025 117,44	247 230,29	-	4 272 347,73
Verdi netto på slutten av perioden	3 788 346,14	200 512,90	-	3 988 859,04



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	317 704,60	322 586,13
Koszty ogólnego zarządu	3 567,46	3 247,78
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	321 272,06	325 833,91

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Własne	3 677 986,98	3 988 859,04
Razem struktura własności wartości niematerialnych	3 677 986,98	3 988 859,04

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnoorzeczowym i obligacyjnym.

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Spółki na 31.12.2024 to:

- Budynek biurowy z gruntem ul. Rejonowa 9 Bielsk Podlaski (działka 1302/1 KW BI1P/00012039/1) o powierzchni 1 438 m² (w tym powierzchnia użytkowa budynku 310,08 m²)

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 961 310,93	1 961 310,93
Zwiększenia	-	-
- przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- wycena do wartości godziwej	607 482,07	-
Bilans zamknięcia	2 568 793,00	1 961 310,93

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnej zastosowano model wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej wynika z ekspertyzy wydanej przez niezależnego rzeczoznawcę z 26.08.2024 r. Oszacowana wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny uzyskano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami i wyniosła 2 568 793,00 zł.

Na dzień 31.12.2024 r. na nieruchomości inwestycyjnej ustanowione było zabezpieczenie na wartość 2 449 102,93 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji bankowych.

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Długoterminowe roszczenia międzyokresowe	1 190 232,38	1 424 339,29
Ubezpieczenia	352 202,65	295 482,20
Pozostałe	838 029,73	1 128 857,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	1 190 232,38	1 424 339,29



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej [kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej]

**Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe**

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	27 635 455,54	25 000 011,90
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	730 261,00	3 913 065,76
Inne należności niefinansowe	863 329,26	1 415 653,62
Inne należności finansowe	53 662,83	-
Zaliczki udzielane na dostawy:	798 119,49	1 390 475,00
na zakup towarów, materiałów i usług	798 119,49	1 390 475,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 171 326,42	1 165 366,42
Ubezpieczenia	552 710,34	519 175,13
Pozostałe	618 616,08	646 191,29
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	31 252 154,54	32 884 572,70
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	9 642 991,58	9 324 705,66
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	40 895 146,12	42 209 278,36

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	14 288 846,08	785 638,09
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	111 777,00	-
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
d) należności przeterminowane	13 234 832,46	24 214 373,81
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	27 635 455,54	25 000 011,90

Na dzień 31 grudnia 2024 r. wyliczone, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyniosły 9 642 991,58 zł, zaś na 31.12.2023 r. stanowiły 9 324 705,66 zł. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem oczekiwanych strat kredytowych ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”. Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych przedstawia nota 6.5.

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	1 134 381,99	3 957 336,32
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	81 448,40	4 218 761,50
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	76 229,68	3 328 676,32
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 671 220,66	3 165 052,93
e) powyżej 1 roku	9 271 551,73	9 544 546,74
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	13 234 832,46	24 214 373,81

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności krótkoterminowe	31 252 154,54	32 884 572,70
od jednostek powiązanych	68 557,64	1 727 342,63
od pozostałych jednostek	31 183 596,90	31 157 230,07
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	9 642 991,58	9 324 705,66
Należności krótkoterminowe brutto	40 895 146,12	42 209 278,36



UNHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności w PLN	12 179 018,20	7 045 020,89
Należności w EUR	1 449 570,70	2 986 802,00
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	6 197 190,89	12 985 303,13
Należności w NOK	35 064 650,18	31 458 201,53
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	12 707 349,28	12 167 592,08
Należności w SEK	301 627,99	1 752 122,01
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	112 537,38	686 656,60
Należności w DKK	98 217,78	-
Należności w DKK po przeliczeniu na PLN	56 058,79	-
RAZEM	31 252 154,54	32 884 572,70

Zaliczki zostały wycenione wg kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oszacowanego oczekiwanego ryzyka kredytowego.

Na dzień bilansowy 31.12.2024 r. należności od czterech kontrahentów zewnętrznych przekroczyły 10% należności z tytułu dostaw i usług.

Kontrahent nr 1 – 26%
Kontrahent nr 2 – 25%
Kontrahent nr 3 – 17%
Kontrahent nr 4 – 13%

Na dzień bilansowy 31.12.2023 r. należności od pięciu kontrahentów zewnętrznych przekroczyły 10% należności z tytułu dostaw i usług.

Kontrahent nr 1 – 30%
Kontrahent nr 2 – 17%
Kontrahent nr 3 – 15%
Kontrahent nr 4 – 14%
Kontrahent nr 5 – 11%

Ryzyko dotyczące tego aktywa finansowego zostało opisane w punkcie 4 niniejszego sprawozdania Zarządzanie ryzykiem finansowym podpunkt „Ryzyko kredytowe”.

6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Stan na początek okresu	9 358 700,06	5 172 901,43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 324 705,66	5 165 573,56
Aktywa kontraktowe	33 994,40	7 327,87
a) zwiększenia	4 378 183,43	4 648 202,05
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 330 902,82	4 617 124,66
Aktywa kontraktowe	47 280,61	31 077,39
b) zmniejszenia	4 089 288,40	462 403,42
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 012 616,90	457 992,56
Aktywa kontraktowe	76 671,50	4 410,86
OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE RAZEM	9 647 595,09	9 358 700,06
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 642 991,58	9 324 705,66
Aktywa kontraktowe	4 603,51	33 994,40

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Stan na początek okresu	118 550,00	118 550,00
Zapasy	118 550,00	118 550,00
Stan na koniec okresu	118 550,00	118 550,00
Zapasy	118 550,00	118 550,00

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 52



UNIHUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



6.6. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Materiały	6 465 444,11	6 760 216,38
Półprodukty i produkty w toku	479 701,94	207 141,75
Produkty gotowe	234 797,00	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	7 179 943,05	6 967 358,13
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	118 550,00	118 550,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	7 061 393,05	6 848 808,13

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy znajduje się w notcie 6.5.

Na dzień 31.12.2024 oraz na dzień 31.12.2023 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2024 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/wykorzystania zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31.12.2025 r.

W okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 9 678,6 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki pieniężne w PLN	3 825 379,86	13 952 007,30
Środki pieniężne w EUR	273 688,62	113 628,60
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	1 169 471,47	494 057,16
Środki pieniężne w NOK	76 043,43	331 514,32
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	27 558,14	128 196,59
Środki pieniężne w SEK	8 038,89	5 810,04
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	2 999,31	2 276,95
Środki pieniężne w DKK	406,76	5 810,04
Środki pieniężne w DKK po przeliczeniu na PLN	233,07	2 276,95
Środki pieniężne w USD	38,70	5 810,04
Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN	158,72	2 276,95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 025 800,57	14 576 538,00

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są one oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2024 r. wynosi 5 025 800,57 zł, zaś na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 14 576 538,00 zł. Ryzyko związane z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4 sprawozdania Zarządzenie ryzykiem finansowym.

6.8. Pożyczki udzielone

Na dzień 31.12.2024 r. oraz na 31.12.2023 r. Spółka nie miała udzielonych pożyczek.

6.9. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2024 r. wynosi 4 642 000,00 zł.

Kapitał podstawowy Spółki dzieli się na 46 420 000 (słownie: czterdzieści sześć milionów czterysta dwadzieścia tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Na 31.12.2024 i na 31.12.2023 jednostką dominującą jest Unibep SA posiadający 100% akcji (jedyne akcjonariusz).

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 53



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawia poniższa tabela:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Pozostałe kapitały rezerwowe	15 441 392,84	11 852 350,42
Zyski/straty aktuarialne z programów określonych świadczeń	930 542,00	691 791,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	-	1 355 874,99
Kapitał z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	1 051 816,21	1 051 816,21
Pozostałe (kapitał niezarejestrowany)	-	30 079 200,00
Strata z lat ubiegłych	-	-34 830 729,41
Aport ZCP	13 504 397,63	13 504 397,63

W dniu 28.12.2023 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Unihouse SA podjęło uchwałę Nr 1/28/12/2023 o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji nowych akcji serii D o kwotę 1 812 000,00 zł (emisja nowych 18 120 000 akcji imiennych serii D o numerze od 1 do 18 120 000 o wartości nominalnej 0,10 zł każda). Dana zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 23.02.2024 r.

Zysk zatrzymane

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zysk (strata) bieżący netto	- 8 307 619,73	-44 699 463,74
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	-	-
Zysk (straty) zatrzymane	-87 837 812,88	-44 699 463,74

Wartość księgowa	6 458 779,96	15 928 886,68
Liczba akcji zwykłych	46 420 000,00	28 300 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję	0,14	0,56

6.10. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

6.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	-	30 066 214,29
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	30 066 214,29
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	46 714 541,16	-
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	11 678 432,41	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	35 036 108,75	-
RAZEM	46 714 541,16	-

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2024 r.

Nie wystąpiły w Spółce Unihouse SA na 31.12.2024 r.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2023 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj pożyczki
UNIBEP SA	30 000 000,00 zł	30 066 214,29 zł	31.12.2025	pożyczka
RAZEM:		30 066 214,29 zł		



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW

Nie wystąpiły w Spółce Unihouse SA na 31.12.2024 r. oraz na dzień 31.12.2023 r.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2024 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj pożyczki
UNIBEP SA	30 000 000,00 zł	30 076 453,33 zł	31.12.2025	pożyczka
UNIBEP SA	4 700 000,00 zł	4 959 655,42 zł	31.03.2025	pożyczka
RAZEM:		35 036 108,75		

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2023 r.

Nie wystąpiły w Spółce Unihouse SA na 31.12.2023 r.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2024 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	10 000 000,00 zł	2 708 240,34 zł	31.01.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.*	10 000 000,00 zł	8 970 192,07 zł	14.10.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	250 000,00 zł	-	29.05.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
RAZEM:		11 678 432,41 zł		

*Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska S.A. na kwotę 10 000 000,00 z terminem spłaty 14.10.2025 jest do wspólnego wykorzystania przez UNIHOUSE S.A. i UNIBEP S.A.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2023 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	10 000 000,00 zł	-	31.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.*	10 000 000,00 zł	-	14.10.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.**	5 000 000,00 zł	-	30.04.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	5 000 000,00 zł	-	29.02.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	3 000 000,00 zł	-	29.02.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
RAZEM:		0,00 zł		

*Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska S.A. na kwotę 10 000 000,00 z terminem spłaty 14.10.2024 jest do wspólnego wykorzystania przez UNIHOUSE S.A. i UNIBEP S.A.

**W ramach umowy trójstronnej: UNIBEP S.A., UNIHOUSE S.A., PKO BP S.A.

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty na dzień 31.12.2024 r. wyniosły 8 571 567,59 zł.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) powyżej 1 roku do 3 lat	-	30 066 214,29
RAZEM	-	30 066 214,29

Kredyty zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

Na dzień 31.12.2024 r.

	Wartość bilansowa	Niezdykontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	46 714 541,16	49 737 907,83
b) powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
RAZEM	46 714 541,16	49 737 907,83

Na dzień 31.12.2023 r.

	Wartość bilansowa	Niezdykontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	-	3 015 000,00
b) powyżej 1 roku do 3 lat	30 066 214,29	33 015 000,00
RAZEM	30 066 214,29	36 030 000,00

W okresie sprawozdawczym nie zostały przedłużone umowy kredytowe w PKO BP S.A. oraz w Banku Gospodarstwa Krajowego. Kredyt w mBanku został zmniejszony do 250 tys zł.

6.12. Leasing

Spółka posiada zawarte umowy leasingu dotyczące w szczególności użytkowania gruntów, lokali użytkowych, środków transportu i maszyn.

Zobowiązania z tytułu leasingu

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	3 434 196,80	4 195 760,04
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	1 061 058,65	1 399 262,14
Razem	4 495 255,45	5 595 022,18
W tym:		
Zobowiązania z tytułu najmów	2 689 932,33	112 582,59
zobowiązanie leasingowe z tytułu PWUG	1 849 380,01	1 141,13
zobowiązanie leasingowe z tytułu najmu lokali	674 407,25	97 251,28
zobowiązanie leasingowe z tytułu pozostałych najmów	166 145,07	14 190,18

Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) poniżej roku	1 061 058,65	1 399 262,14
b) od roku do 5 lat	1 592 715,63	2 370 305,23
c) powyżej 5 lat	1 841 481,17	1 825 454,81
RAZEM	4 495 255,45	5 595 022,18

Leasing - dane uzupełniające

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Amortyzacja	1 590 294,97	1 714 134,60
Koszty odsetkowe	356 231,96	358 781,89
Łączne wydatki z umów leasingu	1 741 326,18	1 789 267,45
Koszty leasingu krótkoterminowego	3 873 667,71	1 582 376,94
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	67 863,46	57 270,02

Informacje o ryzykach zastata zaprezentowana w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.



UNHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



6.13. Rezerwy

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Odprawy emerytalne	1 310 570,00	1 337 092,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	1 310 570,00	1 337 092,00
Odprawy rentowe	82 640,00	91 160,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	82 640,00	91 160,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	1 393 210,00	1 428 252,00
- część długoterminowa	1 196 884,00	1 333 254,00
- część krótkoterminowa	196 326,00	94 998,00

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	1 363 876,00	958 165,00
koszty odsetek	69 532,00	63 036,00
koszty bieżącego zatrudnienia	202 513,00	145 419,00
wypłacone świadczenia	-51 368,00	-96 320,00
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	47 408,00	-
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-238 751,00	357 952,00
- korektę założeń aktuarialnych ex post	-156 400,00	218 013,00
- zmian założeń demograficznych	-66 508,00	-34 344,00
- zmian założeń finansowych	-15 843,00	174 283,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	1 393 210,00	1 428 252,00

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
wartość zatrudnienia	202 513,00	145 419,00
koszty odsetek	69 532,00	63 036,00
Wartość zatrudnienia-korekta roku poprzedniego	-	-96 320,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	272 045,00	112 135,00
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	-238 751,00	357 952,00
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	-238 751,00	357 952,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	190 018,00	20 517,41
- kosztów ogólnego zarządu	82 027,00	173 507,59

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2024 i później:

- stopa dyskonta w 2025 roku 5,80%
- stopa dyskonta w 2024 roku 5,07%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2024 r. ukształtuje się na poziomie 5,0%, a w latach kolejnych 5,0%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2024 r. przedstawia się następująco:

POZYCJA/SWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	razem
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2024	1 310 570,00	82 640,00	1 393 210,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2025	1 340 038,00	84 575,00	1 424 613,00
w tym:			
część krótkoterminowa	171 491,00	16 431,00	187 922,00
część długoterminowa	1 168 547,00	68 144,00	1 236 691,00

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2025 r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

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

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprowy emerytalne	Odprowy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyściłowe kwoty rezerw	1 310 570,00	82 640,00	1 373 368,00	2 766 578,00
Współczynnik rotacji -1,0%	1 345 064,00	85 702,00	1 373 368,00	2 804 134,00
Współczynnik rotacji +1,0%	1 279 153,00	79 817,00	1 373 368,00	2 732 338,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	1 362 301,00	84 812,00	1 373 368,00	2 820 481,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	1 262 378,00	80 613,00	1 373 368,00	2 716 359,00
wzrosty podstaw	-	-	-	-
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	1 309 046,00	82 510,00	1 373 368,00	2 764 924,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	1 312 763,00	82 794,00	1 373 368,00	2 768 925,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	1 219 490,00	78 828,00	1 373 368,00	2 671 686,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	1 413 708,00	86 870,00	1 373 368,00	2 873 946,00

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31.12.2023 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprowy emerytalne	Odprowy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyściłowe kwoty rezerw	1 337 092,00	91 160,00	1 363 876,00	2 792 128,00
Współczynnik rotacji -1,0%	1 376 140,00	94 656,00	1 363 876,00	2 834 672,00
Współczynnik rotacji +1,0%	1 301 658,00	87 932,00	1 363 876,00	2 753 466,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	1 395 798,00	93 675,00	1 363 876,00	2 853 349,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	1 282 643,00	88 808,00	1 363 876,00	2 735 327,00
wzrosty podstaw	-	-	-	-
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	1 336 644,00	91 102,00	1 363 876,00	2 791 622,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	1 338 142,00	91 250,00	1 363 876,00	2 793 268,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	1 233 311,00	86 650,00	1 363 876,00	2 683 837,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	1 455 703,00	96 178,00	1 363 876,00	2 915 757,00

Ostatnia wycena niezależnego aktuarusza została sporządzona na dzień 31 grudnia 2024 roku.

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	12 037 890,56	11 568 684,48
Naprawy gwarancyjne	12 037 890,56	11 568 684,48
a) Zwiększenia	3 470 561,20	5 756 614,39
Naprawy gwarancyjne	3 470 561,20	5 756 614,39
c) Rozwiązanie	5 074 557,75	5 287 408,31
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	5 074 557,75	5 287 408,31
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	10 433 894,01	12 037 890,56
Naprawy gwarancyjne	10 433 894,01	12 037 890,56

Bleisk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 58



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, a ile nie podano inaczej)



	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	13 951 108,23	9 842 079,19
Świadczenia pracownicze	1 694 953,20	1 713 463,93
Naprawy gwarancyjne	4 348 966,27	2 021 161,91
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	300 004,42	733 358,73
Koszty podwykonawców	7 326 287,49	4 951 984,16
Koszty pozostałe	280 896,85	422 110,46
a) Zwiększenia	92 041 243,67	73 220 588,14
Świadczenia pracownicze	22 441 260,79	2 624 478,58
Naprawy gwarancyjne	5 074 557,75	5 287 408,31
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	2 698 771,86	11 573 324,88
Koszty podwykonawców	61 546 305,27	53 437 917,02
Koszty pozostałe	280 348,00	297 459,35
b) Wykorzystanie	88 122 809,42	69 111 559,10
Świadczenia pracownicze	21 768 090,72	2 642 989,31
Naprawy gwarancyjne	4 883 952,35	2 959 603,95
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	2 756 629,10	12 006 679,19
Koszty podwykonawców	58 315 418,20	51 063 613,69
Koszty pozostałe	398 719,05	438 672,96
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	17 869 542,48	13 951 108,23
Świadczenia pracownicze	2 368 123,27	1 694 953,20
Naprawy gwarancyjne	4 539 571,67	4 348 966,27
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	242 147,18	300 004,42
Koszty podwykonawców	10 557 174,56	7 326 287,49
Koszty pozostałe	162 525,80	280 896,85

6.14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Otrzymane dotacje	1 726 649,56	1 844 202,36
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	1 726 649,56	1 844 202,36

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Z tytułu dostaw i usług	18 745 253,79	22 315 914,65
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	4 428 141,86	2 803 267,05
Z tytułu wynagrodzeń	932 597,02	1 328 430,92
Rozliczenia międzyokresowe bierne	1 314 931,49	4 252 352,46
Pozostałe zobowiązania	615 969,06	13 054,61
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	26 036 893,22	30 713 019,69
Przychody przyszłych okresów – krótkoterminowe w tym:	117 552,80	130 261,22
Pozostałe	-	12 708,42
Otrzymane dotacje	117 552,80	117 552,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	26 154 446,02	30 843 280,91



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	8 176 575,45	7 906 363,78
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 581 771,16	2 119 704,11
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	894,24	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) zobowiązania przeterminowane	8 986 012,94	12 289 846,76
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	18 745 253,79	22 315 914,65

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	6 178 719,06	8 329 041,95
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 002 588,36	2 438 656,07
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	390 436,44	748 279,71
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	280 191,34	256 680,56
e) powyżej 1 roku	134 077,74	517 188,47
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	8 986 012,94	12 289 846,76

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania w PLN	23 747 549,54	27 873 475,03
Zobowiązania w EUR	151 288,50	236 416,10
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	646 455,85	1 027 937,20
Zobowiązania w NOK	4 822 140,10	3 457 005,51
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	1 747 543,57	1 336 824,03
Zobowiązania w SEK	34 567,31	1 434 310,25
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	12 897,06	562 106,19
Zobowiązania w DKK	-	73 613,00
Zobowiązania w DKK po przeliczeniu na PLN	-	42 938,46
RAZEM	26 154 446,02	30 843 280,91

Spółka Unihouse SA w swojej działalności stosuje finansowanie łańcucha dostaw w formie faktoringu odwrotnego wobec swoich Dostawców.

Spółka Unihouse SA ujmuje je w bilansie w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”, a płatności są ujmowane w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w momencie płatności przez spółkę do faktora jako przepływy z działalności operacyjnej.

W faktoringu odwrotnym uczestniczą dostawcy materiałów jak i podwykonawcy usług. Spółka wydłuża terminy płatności stosując zasadę maksimum do 90 dni.

Warunki płatności są zbliżone jak w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług.

Zabezpieczenia udzielane faktorom przybierają formę: weksła, pełnomocnictwa do rachunku bankowego, oświadczenia o poddaniu się egzekucji lub przelewu wierzytelności z kontraktów.

Spółka korzysta z linii faktoringu odwrotnego udostępnioną przez 1 faktora.

W ramach salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2024 roku, wykazana została wartość sald objętych umowami finansowania dostawców faktoringiem odwrotnym w kwocie 576 419,70 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2023 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 701 033,71 zł.

6.15. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywów przez rachunek/sysków/ strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywów przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	3 113 503,00	-268 545,00	-	2 844 958,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	757 873,00	164 416,00	-	922 289,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	2 199 942,00	55 758,00	-	2 255 700,00
Rezerwa na zobowiązania	105 309,00	-70 754,00	-	34 555,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	600 524,00	164 591,00	-	765 115,00
Kontrakty-rezerwa na straty	57 001,00	-10 993,00	-	46 008,00
Produkcja niezakończona podatkowo	5 471 830,00	-2 065 006,00	-	3 406 824,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	559 294,00	-42 761,00	-	516 533,00
Nieopłacone odsetki	17 795,00	63 267,00	-	81 062,00
Dyskonto należności	-	-10 065,00	-	-10 065,00
Odpis na pozostałe aktywa	1 800 678,00	54 890,00	-	1 855 568,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 623 704,00	-1 623 704,00	-	-
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	12 581,00	1 945,00	-	14 526,00
Strata podatkowa	3 101 853,00	2 410 813,00	-	5 512 666,00
Pozostałe tytuły	53 370,00	-22 490,00	-	30 880,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	1 063 054,00	-208 955,00	-	854 099,00
Ogółem	20 538 311,00	-1 407 593,00	-	19 130 718,00

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywów przez rachunek/sysków/ strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywów przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	2 582 071,00	531 432,00	-	3 113 503,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	830 242,00	-72 369,00	-	757 873,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	1 598 746,00	601 196,00	-	2 199 942,00
Rezerwa na zobowiązania	33 868,00	71 441,00	-	105 309,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	799 199,00	-198 675,00	-	600 524,00
Kontrakty-rezerwa na straty	139 338,00	-82 337,00	-	57 001,00
Produkcja niezakończona podatkowo	12 345 114,00	-6 873 284,00	-	5 471 830,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	188 496,00	370 798,00	-	559 294,00
Nieopłacone odsetki	3 878,00	13 917,00	-	17 795,00
Odpis na pozostałe aktywa	1 005 376,00	795 302,00	-	1 800 678,00
Wycena instrumentów pochodnych	947 033,00	676 671,00	-	1 623 704,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	37 917,00	-25 336,00	-	12 581,00
Strata podatkowa	5 077 743,00	-1 975 890,00	-	3 101 853,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	385 928,00	-	-703 973,00	-318 045,00
Pozostałe tytuły	80 201,00	-26 831,00	-	53 370,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	1 155 154,00	-92 100,00	-	1 063 054,00
Ogółem	27 210 304,00	-6 284 045,00	-703 973,00	20 220 244,00

Aktywo z nierozliczonych strat podatkowych wynika z lat 2022-2024, za rok 2022 jest to strata podatkowa w wysokości -257,9 tys. zł zaś w 2023 roku jest to kwota -27 893,3 tys. zł.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenia / (wykorzystania) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	7 176 596,00	-2 803 257,00	-	4 373 339,00
Leasing (wartość netto środków trwałych)	997 148,00	125 850,00	-	1 122 998,00
Dyskonto zobowiązań	274 393,00	-10 806,00	-	263 587,00
Kary naliczone a nie otrzymane	97 855,00	116 142,00	-	213 997,00
Odsetki nieotrzymane	32 830,00	-	-	32 830,00
Dodatknie niezrealizowane różnice kursowe	32 061,00	-23 247,00	-	8 814,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	-	115 422,00	-	115 422,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 776 604,00	-1 776 604,00	-	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	-703 550,00	-653 070,00	-	-1 356 620,00
Kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów pochodnych	318 045,00	-	-318 045,00	-
Kapitał z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnej	246 722,00	-	-	246 722,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczone w kapitale z aktualizacji	162 272,00	-	45 363,00	207 635,00
Ogółem	10 410 976,00	-4 909 570,00	-272 682,00	5 228 724,00

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenia / (wykorzystania) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	13 922 962,00	-6 746 366,00	-	7 176 596,00
Leasing (wartość netto środków trwałych)	1 109 559,00	-112 411,00	-	997 148,00
Dyskonto zobowiązań	235 407,00	38 986,00	-	274 393,00
Kary naliczone a nie otrzymane	89 562,00	8 293,00	-	97 855,00
Odsetki nieotrzymane	32 830,00	0,00	-	32 830,00
Dodatknie niezrealizowane różnice kursowe	26 629,00	5 432,00	-	32 061,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 094 065,00	682 539,00	-	1 776 604,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	-36 943,00	-666 607,00	-	-703 550,00
Kapitał z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnej	246 722,00	-	-	246 722,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczone w kapitale z aktualizacji	230 283,00	-	-68 011,00	162 272,00
Ogółem	16 953 036,00	-6 792 094,00	-68 011,00	10 092 931,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Wartość netto na dzień 31.12.2024 r. po stronie aktywów wynosi 13 901 994,00 zł.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Zysk / (strata) brutto	-11 743 083,31	-44 807 302,39
Korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	3 389 380,62	8 020 615,00
Korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	7 527 781,14	9 055 814,69
Odliczenia od podstawy opodatkowania dochodów zagranicznych	-44 902,37	-459 447,98
Podstawa opodatkowania	-870 823,92	-28 190 320,68
Podatek wyliczony według stawek krajowych (19%)	-	-
Podatek od dochodów uzyskanych za granicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	66 513,42	398 190,35
Podatek dochodowy bieżący	66 513,42	398 190,35
Podatek dochodowy odroczony krajowy	-3 501 977,00	-506 029,00
Podatek dochodowy odroczony zagraniczny*	-	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	-3 435 463,58	-107 838,65
Efektywna stawka podatkowa	29,26%	37,76%

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Bieżący podatek dochodowy	66 513,42	398 190,35
Dotyczący roku obrotowego	66 513,42	398 190,35
Odroczony podatek dochodowy	-3 501 977,00	-506 029,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-3 501 977,00	-506 029,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku I strat	-3 435 463,58	-107 838,65
Efektywna stopa podatkowa	29,26	37,76

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą:

- Rzeczpospolita Polska – 19%
- Królestwo Norwegii – 22%
- Republika Federalna Niemiec - 15%
- Królestwo Szwecji - 20,6%
- Królestwo Danii - 22%

6.16. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długotermin.	Przychody w bieżącym okresie uwzględnione w bilansie zobowiązań (z tytułu poprzedniego)	Zmniejszenia na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	37 737 563,07	-33 798 503,36	-	19 073 908,90	-	23 012 968,61
Aktywa kontraktowe	37 737 563,07	-33 798 503,36	-	19 073 908,90	-	23 012 968,61
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	50 716 333,12	-	-2 225 480,47	-47 975 684,73	21 439 016,98	21 954 184,90
Wycena długoterminowych kontraktów	3 160 653,04	866 266,19	-	-	-	4 026 919,23
Zobowiązania kontraktowe	53 876 986,16	866 266,19	-2 225 480,47	-47 975 684,73	21 439 016,98	25 981 104,13

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 63



UNIHOUSE SA



Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długotermin.	Przychody Ujęte w bieżącym okresie uwzględniane w całości zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania praw do płatności bezwarunkowego	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	73 271 411,76	-103 653 542,45	-	68 119 693,76	-	37 737 563,07
Aktywa kontraktowe	73 271 411,76	-103 653 542,45	-	68 119 693,76	-	37 737 563,07
Zaliczki otrzymane z umów z Klientami	70 774 326,74	-	-3 328 035,45	-26 969 929,13	10 239 970,96	50 716 333,12
Wycena długoterminowych kontraktów	4 206 310,31	-1 045 657,27	-	-	-	3 160 653,04
Zobowiązania kontraktowe	74 980 637,05	-1 045 657,27	-3 328 035,45	-26 969 929,13	10 239 970,96	53 876 986,16

Spółka rozpoznaje przychody z tytułu kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalania przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. W sytuacji, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata obciąża koszty operacyjne.

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:		
a) do 1 roku	102 951 421,26	249 881 769,00
b) powyżej 1 roku	-	140 744 553,00
		109 137 216,00

6.17. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	2 280 582,95	-
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	-	-
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców	2 280 582,95	-
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	3 865 539,93	3 613 899,45
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	4 052 914,95	3 375 797,35
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom	7 918 454,88	6 989 696,80

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	52 976,82	1 444 173,46
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	1 387 301,77	1 444 173,46

Kaucje z tytułu umów z klientami podlegają dyskontowaniu (zobowiązania w PLN – 10,4%, w walucie EUR – 7,514%, należności w PLN - 2,34% i w walucie EUR - 0,44%) i są wykazywane w bilansie w zamortyzowanym koszcie. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczonej od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji przeterminowanych, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości, w wartość nominalnej po dyskoncie:



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Kaucje należne z tytułu umów z klientami przeterminowane, niespłacone w okresie:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	236 374,89	251 178,27
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	239 248,39	309 038,71
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	297 546,61	427 667,54
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	232 243,21	1 68 648,08
e) powyżej 1 roku	2 369 533,33	1 846 582,19
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	3 374 946,43	3 003 114,79

6.18. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

UNIHOUSE SA prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego „Budownictwo modułowe”.

Spółka w 2024 roku uzyskała przychody od trzech pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczające 10% łącznych przychodów:

Klient nr 1 – 27%

Klient nr 2 – 11%

Klient nr 3 – 11%

Informacje o obszarach geograficznych

Okres zakończony 31.12.2024 r.

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	89 925 763,95	31 409 855,14
Export, w tym:	79 753 093,50	27 858 365,97
Skandynawia, w tym:		
Norwegia	56 621 792,92	19 785 645,50
Szwecja	14 843 207,93	5 223 588,25
Finlandia	-242 319,03	-
Dania	292 224,00	100 659,39
Dania	30 524 040,50	10 514 701,21
Islandia	11 204 639,52	3 946 696,65
Czechy	781 701,75	269 264,74
Niemcy	22 349 598,83	7 803 455,73
Razem	169 678 857,45	59 268 221,11

*Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Okres zakończony 31.12.2023 r.

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	60 217 149,64	16 748 547,35
Export, w tym:	163 663 480,87	46 711 774,00
Skandynawia, w tym:		
Norwegia	46 177 103,24	13 362 609,12
Szwecja	7 060 565,24	2 159 856,26
Finlandia	15 193 949,62	4 371 840,37
Dania	-	-
Dania	23 922 588,38	6 830 912,49
Czechy	3 609 457,94	1 013 810,71
Niemcy	113 876 919,69	32 335 354,17
Razem	223 880 630,51	63 460 321,35

*Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Podział geograficzny przychodów ze sprzedaży odpowiada lokalizacji klientów i jest zgodny z wewnętrzną strukturą organizacyjną Spółki.

Podział łącznej kwoty aktywów trwałych oraz wydatków inwestycyjnych odpowiada ich wykorzystaniu w działalności każdego z segmentów terytorialnych.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, a jeśli nie podano inaczej)



6.19. Przychody z umów z klientami

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

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	89 600 517,86	59 701 700,31
Sprzedaż usług budowlanych	88 974 241,63	58 732 122,30
Sprzedaż usług pozostałych	626 276,23	969 578,01
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	79 753 093,50	163 663 480,87
Sprzedaż usług budowlanych	77 751 133,65	163 663 480,87
Sprzedaż usług pozostałych	2 001 959,85	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	169 353 611,36	223 365 181,18

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

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Sprzedaż materiałów - kraj	325 246,09	515 449,33
Działalność budowlana	325 246,09	515 449,33
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	325 246,09	515 449,33

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Klient publiczny	98 420 235,03	53 614 421,49
Klient prywatny	71 258 622,42	170 266 209,02
Przychody umów z klientami	169 678 857,45	223 880 630,51

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Ryczałt	149 536 057,70	223 880 630,51
Kosztorys	20 142 799,75	-
Przychody umów z klientami	169 678 857,45	223 880 630,51

6.20. Koszty według rodzajów

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Amortyzacja	4 978 524,78	5 207 676,97
Zużycie materiałów i energii	41 187 960,11	80 007 172,75
Usługi obce	77 470 340,59	102 861 057,03
Podatki i opłaty	1 936 117,18	1 716 317,17
Wynagrodzenia	38 487 367,15	43 171 191,35
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	8 573 266,37	10 355 617,49
Pozostałe koszty rodzajowe	4 414 488,84	6 173 088,78
Razem koszty wg rodzaju	177 048 065,02	249 492 121,54
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	- 690 880,90	6 291 258,13
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszty ogólnego zarządu	- 12 418 603,86	-9 483 282,86
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	163 938 580,26	246 300 096,81



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

6.21. Pozostałe przychody, koszty operacyjne**POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	285 880,35	34 421,33
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	607 482,07	-
Odpisane zobowiązania	268 277,43	172 801,00
Kary i odszkodowania	888 267,27	954 839,70
Inne	1 514 511,47	673 392,10
Pozostałe przychody operacyjne	3 564 418,59	1 835 454,13

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Koszty spraw spornych	1 157 425,14	283 353,21
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	238 944,14	37 869,42
Inne	218 728,25	122 835,12
Pozostałe koszty operacyjne	1 615 097,53	444 057,75

6.22. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe**PRZYCHODY FINANSOWE**

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Odsetki:	298 873,68	920,52
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	298 542,13	12,79
odsetki od należności	235 693,56	-
odsetki bankowe	26,13	12,79
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	62 822,44	-
pozostałe odsetki	331,55	907,73
Inne przychody finansowe razem	458 558,09	3 592 312,81
Przychody finansowe	757 431,77	3 593 233,33

Inne przychody finansowe

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Dodatnie różnice kursowe	121 754,68	-
Pozostałe, w tym:	336 803,41	3 592 312,81
wycena instrumentów pochodnych	130 665,93	3 592 312,81
prowiźje z tytułu operacji finansowych	206 137,48	-
pozostałe	-	-
Inne przychody finansowe razem	458 558,09	3 592 312,81

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Z tytułu odsetek, w tym:	5 724 212,65	5 775 382,73
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	4 653 279,15	4 476 115,22
odsetki od leasingu	371 911,91	357 643,59
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	10 239,04	-133 349,70
odsetki od zobowiązań	84 580,89	52 157,04
pozostałe	162 099,40	723 382,56
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	442 102,26	299 434,02
Inne koszty finansowe razem	1 441 056,29	7 286 880,66
Koszty finansowe	7 165 268,94	13 062 263,39

Inne koszty finansowe

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Ujemne różnice kursowe	-	2 308 342,89
Pozostałe, w tym:	1 441 056,29	4 978 537,77
z tytułu prowiźji	505 654,53	1 417 107,68
wycena instrumentów pochodnych	935 401,76	3 561 430,09
pozostałe	-	-
Inne koszty finansowe razem	1 441 056,29	7 286 880,66

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 67



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, a je nie podano inaczej)



OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01/01-31/12/2024	01/01-31/12/2023
Aktywa kontraktowe	- 29 390,89	26 666,53
Należności z tytułu dostaw i usług	318 285,92	4 159 132,10
Oczekiwane straty kredytowe	288 895,03	4 185 798,63

6.23. Zysk (strata) na jedną akcję

	stan na dzień 31/12/2024	stan na dzień 31/12/2023
Liczba akcji zwykłych	46 420 000,00	28 300 000,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	46 420 000,00	28 300 000,00
Zysk (strata) netto	- 8 307 619,73	-44 699 463,74
Podstawowy zysk na akcję	-0,18	-1,58

6.24. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKLADY INWESTYCYJNE

	stan na dzień 31/12/2024	stan na dzień 31/12/2023
Środki trwałe:	206 560,66	790 239,01
budynki i budowle, obiekty inżynierii lądowej	-	-
urządzenia techniczne i maszyny	59 426,85	93 059,24
środki transportu	104 247,97	-
inne środki trwałe	42 885,84	64 499,97
środki trwałe w budowie	-	632 679,80
Wartości niematerialne	10 400,00	22 345,00
RAZEM	216 960,66	812 584,01



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



6.25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Amortyzacja:	4 978 524,78	5 207 676,97
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	4 978 524,78	5 207 676,97
Zysk (straty) z tytułu różnic kursowych	3 199,46	30 333,03
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	3 199,46	30 333,03
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 315 818,69	6 874 022,08
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji - ogółem	4 393 623,73	4 476 115,22
prowinie od kredytów, obligacji, gwarancji - zapłacone	397 168,38	1 417 107,68
prowinie otrzymane i naliczone	-206 137,48	-
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-235 719,69	-12,79
prowinie naliczone - koszty emisja obligacji	108 486,15	-
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	10 239,04	-133 349,70
odsetki pozostałe do zaplacen	73 496,26	63 036,00
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	158 774,92	692 343,78
odsetki od leasingu zapłacone	356 231,96	358 781,89
odsetki naliczone od zaciągniętych kredytów, pożyczek, obligacji	259 655,42	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 345 592,55	-3 667 501,86
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-283 894,49	-180 966,40
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	1 038,18	9 970,46
instrumenty pochodne - wycena	-2 455 254,17	-3 496 505,92
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-607 482,07	-
Zmiana stanu rezerw	2 518 146,70	4 690 370,12
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2 279 395,70	5 048 322,12
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	238 751,00	-357 952,00
Zmiana stanu zapasów	-212 584,92	7 350 797,55
bilansowa zmiana stanu zapasów	-212 584,92	7 350 797,55
Zmiana stanu należności	14 310 536,58	42 814 612,90
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	16 357 012,62	42 627 247,00
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-2 046 476,04	187 365,90
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-31 773 511,64	-33 838 619,44
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-31 552 467,95	-34 590 444,81
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-134 087,68	784 084,53
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-86 956,01	-32 259,16
Inne korekty	-2 506,94	5 687,87
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-2 190 950,55	3 091 454,99

Zmiana stanu zobowiązań finansowych

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Stan na początek roku kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	30 066 214,29	34 063 813,56
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	5 595 022,18	6 079 761,95
Stan na początek roku	35 661 236,47	40 143 575,51
Przepływ kapitału (+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	22 867 297,87	10 000 000,00
Przepływ kapitału (-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-7 000 000,00	-13 864 249,57
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	345 341,13	934 444,76
Przepływ kapitału (-) zobowiązań leasingowych	-1 385 094,22	-1 430 485,56
Odsetki naliczone (+)	5 009 511,11	4 834 897,11
Odsetki zapłacone (-)	-4 749 855,69	-4 834 897,11
Wycena (+/-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-10 239,04	-133 349,70
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych	-60 013,64	11 301,03
Pozostałe (-/+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	531 612,62	-
Stan na koniec roku w tym:	51 209 796,61	35 661 236,47
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	46 714 541,16	30 066 214,29
Zobowiązania leasingowe	4 495 255,45	5 595 022,18



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczymi Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	5 022 651,97	14 572 388,99
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-3 148,60	-4 149,01
RAZEM	5 025 800,57	14 576 538,00

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania wynikające z zastosowania split payment na dzień 31.12.2024 występują w kwocie 2 817 490,67 zł. Na dzień 31.12.2023 wystąpiły w kwocie 912 263,00 zł.

6.26. Połączenia jednostek gospodarczych

W 2024 roku UNIHOUSE SA nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

6.27. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych

Nie występuje.

6.28. Inwestycje w innych jednostkach

Nie występuje.

6.29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.12.2024 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Wartości niematerialne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	68 557,64	2 545 431,33	177 585,45	2 144 587,27	5 000 000,00	35 036 108,75	137 641,67	10 000,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	68 557,64	2 545 431,33	177 585,45	2 144 587,27	5 000 000,00	35 036 108,75	137 641,67	10 000,00

Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania kontraktowe	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Wartości niematerialne	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	1 727 342,63	1 832 612,53	29 483,48	31 039 899,10	767 449,14	10 000,00	45 952,74
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	1 727 342,63	1 832 612,53	29 483,48	31 039 899,10	767 449,14	10 000,00	45 952,74

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	3 574 503,76	5 329 031,44	214 587,45	4 061 960,65	231 010,53	9 465,58
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	3 574 503,76	5 329 031,44	214 587,45	4 061 960,65	231 010,53	9 465,58



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	35 065 002,46	5 317 954,10	4 009 136,38	-	500,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	35 065 002,46	5 317 954,10	4 009 136,38	-	500,00

Na 31.12.2024 i na 31.12.2023 jednostką dominującą jest Unibep SA posiadający 100% akcji (jedyny akcjonariusz). Podmiotami powiązanymi, z którymi wystąpiły transakcje wzajemne to Unibep SA, Unidevelopment SA, Unibep PPP Sp. z o.o.

6.30. Zarząd i Rada Nadzorcza

ZARZĄD

Zarząd UNIHOUSE SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulaminu Zarządu. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu UNIHOUSE SA wchodzi:

- Marcin Kazimierz Gołębiowski - Prezes Zarządu
- Kamil Kowalczyk - Członek Zarządu

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza UNIHOUSE SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej UNIHOUSE SA wchodzi:

- Andrzej Sterczyński - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jan Mikołuszko - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Bożenna Anna Lachocka - Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Małan - Członek Rady Nadzorczej

W dniu 29.03.2024 r. Katarzyna Rutkowska zrezygnowała z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

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

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji Spółki i nie są uprawnione do takich akcji.

6.32. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy UNIHOUSE SA

RADA NADZORCZA

- Jan Mikołuszko jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej UNIBEP SA
- Bożenna Anna Lachocka jest akcjonariuszem posiadającym 7,13% UNIBEP SA



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, a je nie podana inaczej)



6.33. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Imię / nazwisko	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Marcin Kazimierz Gołębiwski	497 520,00	405 120,00
Kamil Kowalczyk	406 000,00	132 825,64
Sławomir Kiszycki	-	40 000,00
Jacek Grzybowski	-	398 875,15
Razem:	903 520,00	976 820,79

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Imię / nazwisko	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Lachocka Bożenna	48 000,00	42 333,33
Matan Tomasz	26 266,67	0,00
Rutkowska Katarzyna	12 000,00	33 333,33
Razem:	86 266,67	75 666,66

6.34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące spółkę

W 2024 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość 500 tys. EUR przeliczoną na PLN.

W 2024 roku Spółka dokonała sprzedaży materiałów osobom powiązanym w kwocie 4 253,10 zł brutto oraz świadczyła usługi na wartość brutto 254 773,00 zł.

Spółka Unihouse SA dokonała zakupu usług ze spółki Modular Design sp. z o.o. reprezentowanej przez pana Kamila Kowalczyka w okresie 01.01-31.12.2024 o wartości 140 072,40 zł brutto.

6.35. Umowy zawarte między UNIHOUSE SA a osobami zarządzającymi

Od dnia 01.01.2024 r. do dnia 29.02.2024 r., członka Zarządu Pana Marcina Kazimierza Gołębiewskiego obowiązywały zasady wynagradzania określające dwie formy wynagradzania, tj. na podstawie umowy o pracę oraz na podstawie powołania.

1) Wynagrodzenie przysługujące członkowi Zarządu z tytułu umowy o pracę zawartej na czas nieokreślony, określone zostało w formie stawki miesięcznej. Pan Marcin Kazimierz Gołębiwski zatrudniony był na stanowisku Dyrektora Spółki.

2) Wynagrodzenie przysługujące Prezesowi Zarządu Panu Marcinowi Kazimierzowi Gołębiewskiemu z tytułu powołania, określone zostało w formie stawki miesięcznej.

Od dnia 01.01.2024 r. do dnia 29.02.2024 r., Członka Zarządu Pana Kamila Kowalczyka obowiązywała zasada wynagradzania na podstawie powołania. Wynagrodzenie przysługujące Członkowi Zarządu Panu Kamilowi Kowalczykowi z tytułu powołania, określone zostało w formie stawki miesięcznej.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



WYNAGRODZENIE ZARZĄDU UNIHOUSE SA ZA OKRES: 01.01.2024 R. – 29.02.2024 R.

Z TYTUŁU POWOŁANIA:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie (powołanie)
Marcin Kazimierz Gołębiwski	41 520,00
Kamil Kowalczyk	6 000,00
Razem:	47 520,00

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

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU UNIHOUSE SA ZA OKRES: 01.01.2024 R. – 31.12.2024 R.

Z TYTUŁU UMÓW O PRACĘ:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie (umowa o pracę)
Marcin Kazimierz Gołębiwski	456 000,00
Kamil Kowalczyk	400 000,00
Razem:	856 000,00

W/w pracownicy, od dnia 01.03.2024 r., zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy i po ustaniu zatrudnienia. Zakaz konkurencji obowiązuje Pracownika przez okres sześciu miesięcy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia ostatniej obowiązującej umowy o pracę. W czasie obowiązywania zakazu konkurencji, wchodzącego w życie po ustaniu ostatniej umowy o pracę, Spółka zobowiązana będzie do wypłaty na rzecz Pracownika odszkodowania z tytułu powstrzymania się przez Pracownika od działalności konkurencyjnej. Odszkodowanie zostanie obliczone jako równowartość 25% wynagrodzenia otrzymanego przez Pracownika przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem ostatniej umowy o pracę, za okres bezpośrednio poprzedzający rozwiązanie lub wygaśnięcie ostatniej umowy o pracę i odpowiadający ilości miesięcy obowiązywania zakazu konkurencji po ustaniu stosunku pracy. Odszkodowanie będzie płatne w równych ratach miesięcznych.

Zmiany w 2024 roku, w obszarze premiowania członków Zarządu

Rada Nadzorcza Spółki Uchwałą z dnia 7 marca 2024 roku wprowadziła nowe zasady premiowania członków Zarządu, uchwalając „Zasady Wynagrodzenia Zmiennego członków Zarządu spółki Unihouse SA” w zakresie opisu zmiennych składników wynagrodzenia, które mogą zostać przyznane członkom Zarządu.

Zgodnie z nowymi zasadami premiowania członków Zarządu od 2024 roku:

Wynagrodzenie Zmienne członka Zarządu składa się z następujących elementów:

- I. Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego,
- II. Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego.

Okresem rozliczeniowym dla Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest rok obrotowy.

Okresem rozliczeniowym dla Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest okres trzech lat kalendarzowych, z zastrzeżeniem, że pierwszy okres rozliczeniowy obejmuje lata 2024-2026.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



6.36. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

6.36.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA WARUNKOWE	-	-
Od jednostek powiązanych	-	-
Otrzymane poręczenia jako zabezpieczenia	-	-
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	6 687 249,56	6 998 827,97
Sprawy sporne	6 687 249,56	6 998 827,97

ISTOTNE SPRAWY SPORNE

Sprawy z powództwa Unihouse SA

- W pozwie z czerwca 2020 r. Unihouse SA domaga się zapłaty wynagrodzenia w kwocie **246 tys. zł** od inwestora **Eco Campus Sopot Sp. z o. o.** w związku z realizacją budowy Akademików w Sopotcie. Unihouse SA stoi na stanowisku, że inwestor wprowadził zbyt wiele odstępstw od pierwotnej koncepcji i domaga się zapłaty wynagrodzenia przed wprowadzeniem kolejnych poprawek. W toku postępowania zostali przesłuchani świadkowie w sprawie. Opinia biegłego w sprawie została wydana na początku kwietnia 2023 r., co do której Unihouse SA wniósł zastrzeżenia. W dniu 4 października 2024 r. zapadł wyrok. Sąd zasądził na rzecz Unihouse całą żądaną kwotę. Wyrok nie jest prawomocny, Eco City złożyło wnioski o uzasadnienie.
- W związku z brakiem zapłaty wynagrodzenia przez inwestora **Bekkefaret Bolig AS** za roboty budowlane na kontrakcie Klovertunet Unihouse złożył kilka roszczeń z tytułu gwarancji w listopadzie 2022 r. Gwarant Fidelis i ich współwykonawca Standard Garanti AS nie zrealizował wypłaty z gwarancji. W styczniu 2023 r. Unihouse SA skierował pozew do Sądu. Sąd zdecydował o połączeniu niniejszej sprawy ze sprawą dotyczącą roszczenia regresowego ubezpieczyciela do inwestora, natomiast odmówił połączenia sprawy ze sprawą roszczenia inwestora do spółki Unihouse SA wskazanych w odpowiedzi inwestora na Final Account. 25 października 2023 r. zapadł wyrok, zgodnie z którym ubezpieczyciel ma zapłacić spółce Unihouse SA kwotę **18 825 tys. NOK** należności głównej wraz z odsetkami i kosztami procesu. Ubezpieczyciel wniósł apelację od tego wyroku. Sąd zasądził na rzecz Unihouse SA **24 500 000 NOK** plus odsetki. W dniu 13.02.2025 roku do Unihouse SA wpłynęła kwota **25 720 837,73 NOK**. Sprawa zakończona.
- 4 czerwca 2023 r. spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko inwestorowi **Bekkefaret Bolig AS**. Roszczenie dotyczy braku zapłaty za roboty kontraktowe i dodatkowe w związku z realizacją inwestycji Klovertunet. Inwestor przedstawił własne roszczenie w wysokości **17 396 551 NOK** z tytułu wad. Sprawa jest powiązana ze sprawą przeciwko ubezpieczycielowi Fidelis Insurance (szczegółowo opisanej powyżej). Posiedzenie sądu pierwszej instancji odbyło się w dniach 24.02-12.03.2025, ze względu na dużą liczbę odrębnych punktów spornych decyzja sądu spodziewana jest pod koniec kwietnia 2025 roku.
- W dniu 5 maja 2022 Unihouse skierował skargę do komisji rozjemczej na kwotę ok. 7 000 tys. NOK. W dniu 6 czerwca 2022 r. Bekkefaret Bolig wystąpił z odpowiedzią, w której odrzucił roszczenie. 13 lipca 2022 r. skarga została oddalona. 4 czerwca 2023 r. Unihouse skierował pozew do sądu (sprawa skierowana w jednym pozwie razem z roszczeniem z kontraktu Klovertunet).
- W dniu 18 stycznia 2024 r. Unihouse SA złożyła pozew przeciwko **Bjertnes AS** o zapłatę **14 675 tys. NOK**. W pozwie Unihouse żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją kontraktu **Bjertnes**. W dniu 1 marca 2024 r. Bjertnes AS przedstawiła odpowiedź na pozew. W październiku 2024 roku strony osiągnęły ugodę, na mocy której ubezpieczyciel wypłaci Unihouse kwotę **10 000 000 NOK** brutto.

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 74



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Zgodnie z postanowieniami umowy płatność została uregulowana w dniu 15 listopada 2024 roku. Sprawa zakończona.

- W maju 2024 r. Unihouse złożył wezwanie do próby ugodowej na kwotę 800 000 PLN. Roszczenie Unihouse wynika z kosztów naprawy przekątnych w oknach dostarczonych przez **NORDAN**. Nordan nie wyraża zgody na ugodę. W dniu 30 grudnia 2024 r. Unihouse złożył pozew o zapłatę odszkodowania - kosztów naprawy w kwocie 1 270 251,00 PLN.
- W dniu 31 grudnia Unihouse złożył wezwanie do próby ugodowej w związku z roszczeniem obejmującym koszt naprawy elewacji wykonanej z płyt zakupionych w spółce **Nexmar**. Na rozprawie w dniu 18 lutego 2025 r. do ugody nie doszło. Wysokość roszczenia 1 330 173,00 PLN.
- w dniu 31 grudnia Unihouse SA złożył wezwanie do próby ugodowej. Roszczenie obejmuje koszt naprawy elewacji pomalowanych systemem firmy STO w wysokości 1 330 171,00 PLN.
- W dniu 31 grudnia 2024 został złożony pozew przeciw firmie **Tuplex**, dostawcy płyt elewacyjnych barwionych w masie. Płyty wybarwiły się i wspólnota żąda wymiany elewacji. Tuplex odrzucił reklamację twierdząc, że elewacja nie została właściwie zamontowana. Oczekujemy na działania ze strony Sądu. Roszczenie w wysokości 1 330 173,00 PLN.

Sprawy przeciwko Unihouse SA

- We wrześniu 2023 roku podwykonawca **Jan Henryk Krupka JD proff Bygg** złożył wniosek do komisji pojednawczej o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 130 tys. NOK w związku z realizacją robót na kontrakcie **Bjerfnes AS**. Pozwany stoi na stanowisku, że wynagrodzenie nie jest należne, gdyż w związku z opóźnieniem w wykonaniu prac naliczone zostały podwykonawcy kary umowne. Sprawa została skierowana do Sądu. Sąd skierował strony do mediacji. Mediacje nie doprowadziły do zawarcia ugody. Sąd uwzględnił w całości roszczenie J&D Proff - zasądził na rzecz spółki 126 000 NOK roszczenia, 30 000 NOK odsetek i 80 000 NOK kosztów zastępstwa prawnego. Kwota została zapłacona na rzecz spółki.
- Inwestor **Bekkefaret Bolig AS** przedstawił własne roszczenie na 17 396 551 NOK z tytułu wad w robotach Unihouse. Sprawa jest powiązana ze sprawą przeciwko ubezpieczycielowi Fidelis Insurance (szczegółowo opisanej powyżej). Posiedzenie sądu pierwszej instancji odbyło się w dniach 24.02-12.03.2025, ze względu na dużą liczbę odrębnych punktów spornych decyzja sądu spodziewana jest pod koniec kwietnia 2025 roku.

6.36.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
OTRZYMANE GWARANCJE	8 063 452,65	18 959 335,96
Od pozostałych jednostek	8 063 452,65	18 959 335,96
UDZIELONE GWARANCJE	26 670 988,12	38 871 307,38
Na rzecz pozostałych jednostek	26 670 988,12	38 871 307,38

6.37. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Unihouse SA

Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/l wpływu sytuacji wojennej na działalność Spółki Unihouse SA

Aktualna pozostaje sytuacja opisana w sprawozdaniu rocznym 2023. Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż, ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne.

Spółka nie prowadzi aktualnie prac budowlanych na terenie Ukrainy.

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 75



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim. Aktualnie brak czynników spowodowanych wojną, które wpłynęłyby negatywnie na realizację naszych zobowiązań kontraktowych wobec zamawiających. Zamiar aktywnego uczestnictwa w odbudowie Ukrainy pozostaje aktualny.

6.38. Zdarzenia po dniu bilansowym

1. W dniu 27 stycznia 2025 Pan Leszek Marek Gołąbiecki złożył rezygnację z Członkostwa w Radzie Nadzorczej Unihouse SA ze skutkiem od dnia 1 luty 2025.
2. W dniu 28 stycznia 2025 powołano na Członka Rady Nadzorczej Pana Andrzeja Sterczyńskiego ze skutkiem od dnia 1 luty 2025.
3. W dniu 6 lutego 2025 zapadł wyrok Sądu Najwyższego ws. z pozwu Unihouse przeciwko Fidelis. Sąd Najwyższy oddalił apelację Fidelis w całości i zasądził na rzecz Unihouse koszty postępowania. Wyrok jest ostateczny i nie podlega dalszemu zaskarżeniu. Zasądzona kwota została w całości zapłacona na rachunek Unihouse SA w dniu 13 luty 2025 roku.
4. W dniu 31 marca 2025 Unihouse SA spłacił Spółce Unibep SA krótkoterminową pożyczkę na kwotę 4,7 mln zł wraz z odsetkami.

6.39. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Pracownicy umysłowi	164	198
Pracownicy fizyczni	242	300
RAZEM	406	498

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

W roku 2022 dokonano wyboru Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego UNIHOUSE SA i zawarło w związku z tym umowę, aneksowaną 30.11.2023 r oraz 06.12.2024 r. Kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy za rok 2024 to 68 000,00 zł. Podana wartość jest kwotą netto.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2023 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIHOUSE SA w dniu 14 czerwca 2024 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane w Bielsku Podlaskim przez Zarząd UNIHOUSE SA dnia 08 kwietnia 2025 roku.



UNIHOUSE SA

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIHOUSE SA

Prezes Zarządu

Marcin
Gołębiewski

Elektronicznie
podpisany przez
Marcin Gołębiewski
Data: 2025.04.08
14:56:22 +02'00'

Marcin Kazimierz Gołębiewski

Członek Zarządu

Kamil
Kowalczyk

Cyfrowo podpisane przez Kamil
Kowalczyk
DN: cn=Kamil Kowalczyk, o=PL
Data: 2025.04.08 14:54:16
+02'00'

Kamil Kowalczyk

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

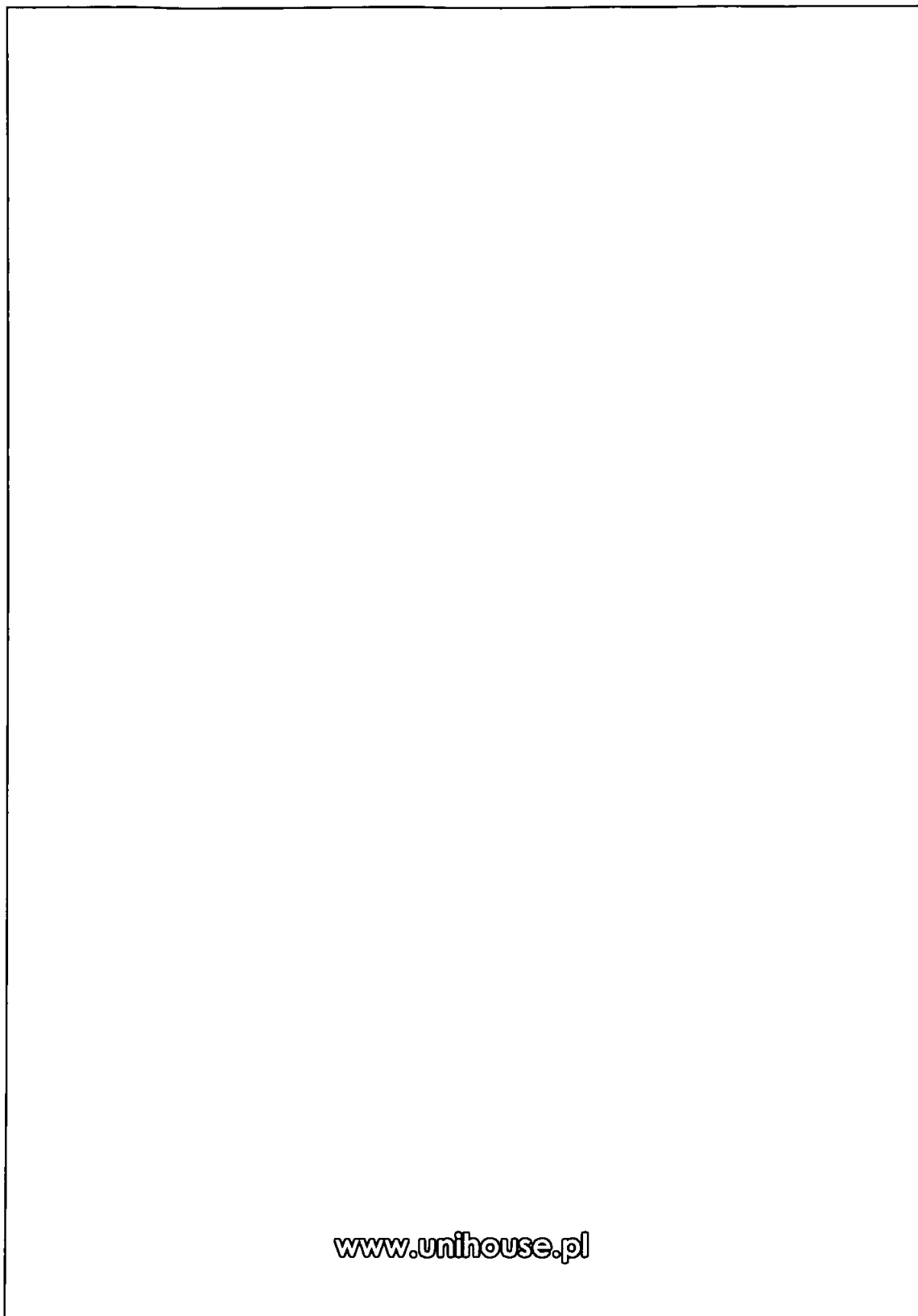
Główna Księgowa

Elżbieta
Mleczko

Elektronicznie
podpisany przez Elżbieta
Mleczko
Data: 2025.04.08
14:41:46 +02'00'

Elżbieta Mleczko

Bielsk Podlaski, 08 kwietnia 2025 roku
str. 77



www.unihouse.pl