

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	2010-12-31	2009-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	8.1	51 456 052,26	49 084 575,69
Wartości niematerialne	8.2	10 243 986,19	4 993 661,13
Środki trwałe w budowie	8.1	6 777 220,23	15 281,14
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe	8.3	-	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.17	6 437 125,22	6 319 842,27
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.15	10 974 535,00	9 255 295,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	8.4	2 364 192,31	2 232 932,31
Pożyczki udzielone	8.11	2 365 204,69	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.9	655 467,05	691 897,95
Aktywa trwałe razem		91 273 782,95	72 593 485,49
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.7	99 216 722,66	100 921 750,88
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.5	116 043 464,99	55 015 434,75
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.17	15 445 761,25	16 976 574,53
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	8.16	17 983 575,27	8 156 809,81
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 585 230,54	1 239 995,46
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- krótkookresowe	8.3	-	111 250,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.8	28 822 570,75	18 103 254,28
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.9	3 872 823,98	2 242 022,20
Pożyczki udzielone	8.11	300 000,00	300 000,00
Aktywa obrotowe razem		285 270 149,44	203 067 091,91
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		5 000,00	-
AKTYWA RAZEM		376 548 932,39	275 660 577,40

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	2010-12-31	2009-12-31
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	8.10	3 392 718,40	3 392 718,40
Udziały własne		- -	7 811 700,00
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		- 5 425,11 -	11 695,76
Pozostałe kapitały		114 466 463,13	100 107 656,49
Zyski (straty) zatrzymane		22 022 595,57	14 640 055,59
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		139 876 351,99	110 317 034,72
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		534 962,77	1 491,52
Kapitał własny ogółem		140 411 314,76	110 318 526,24
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.11	32 447 904,16	8 294 793,45
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.13	583 028,67	202 891,26
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8.15	7 695 310,00	5 111 349,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.17	13 619 940,97	12 977 245,56
Przychody przyszłych okresów	8.9	7 005 167,21	908 894,56
Zobowiązania długoterminowe razem		61 351 351,01	27 495 173,83
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8.14	103 130 388,85	71 074 794,05
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.17	22 123 499,01	12 138 925,50
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	8.16	15 727 000,50	17 885 880,13
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.11	7 422 000,03	13 173 193,93
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8.23	25 356,00	22 852,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.13	21 297 984,61	17 500 038,60
Przychody przyszłych okresów	8.9	5 060 037,62	6 051 193,12
Zobowiązania krótkoterminowe razem		174 786 266,62	137 846 877,33
PASYWA RAZEM		376 548 932,39	275 660 577,40
Wartość księgowa		140 411 314,76	110 317 034,72
Liczba akcji		33 927 184	33 927 184
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		4,14	3,25
Rozwodniona liczba akcji		33 991 575	33 927 184
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		4,13	3,25

Bielsk Podlaski 12-03-2011

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

	NOTA	2010-12-31	2009-12-31
A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
(WARIANT KALKULACYJNY)			
Działalność operacyjne			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	8.19	638 779 879,05	379 609 860,22
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8.19	19 080 869,14	13 101 321,61
Przychody ze sprzedaży ogółem		657 860 748,19	392 711 181,83
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	8.20	585 287 163,40	336 639 011,74
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		19 029 063,61	13 055 056,73
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		53 544 521,18	43 017 113,36
Koszty sprzedaży	8.20	3 288 758,80	2 650 179,87
Koszty zarządu	8.20	20 084 942,98	16 223 738,52
Pozostałe przychody operacyjne	8.21	4 281 669,42	6 606 118,09
Pozostałe koszty operacyjne	8.21	4 695 410,68	4 103 375,15
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		29 757 078,14	26 645 937,91
Przychody finansowe	8.22	3 579 057,83	2 803 802,91
Koszty finansowe	8.22	3 896 362,02	4 656 803,48
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		29 439 773,95	24 792 937,34
Podatek dochodowy	8.15	6 754 642,07	6 996 865,35
Zysk (strata) netto		22 685 131,88	17 796 071,99

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

	2010-12-31	2009-12-31
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	6 308,90	-8 804,04
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracownicze;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	-	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	6 308,90	-8 804,04
Całkowite dochody ogółem	22 691 440,78	17 704 285,77
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	22 685 131,88	17 796 071,99
akcjonariuszom jednostki dominującej	22 706 866,37	17 795 340,27
udziały niesprawujące kontroli	- 21 734,49	731,72
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,67	0,52
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,67	0,52
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	22 691 440,78	17 704 285,77
akcjonariuszom jednostki dominującej	22 713 137,02	17 703 554,05
udziały niesprawujące kontroli	- 21 696,24	731,72
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,67	0,52
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,67	0,52

Bielsk Podlaski 12-03-2011

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2010r.	3 392 718,40	-7 811 700,00	-11 695,76	0,00	7 900 000,00	92 207 656,49	-3 155 284,68	17 795 340,27	110 317 034,72	1 491,52	110 318 526,24
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							17 795 340,27	-17 795 340,27			-
- podział zysku na kapitał zapasowy						14 723 514,30	-14 723 514,30				-
- podział zysku na wypłatę dywidendy							-3 392 718,40		-3 392 718,40		-3 392 718,40
- niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne							15 000,00		15 000,00		15 000,00
- przeznaczenie kapitału zapasowego no pokrycie strat z lat ubiegłych (skutek rozliczenia połączenia z UNIHUSEM)						-2 977 276,69	2 977 276,69				-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi				300 000,00					300 000,00		300 000,00
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy					-7 900 000,00	7 900 000,00					-
- sprzedaż akcji własnych		7 811 700,00				2 312 569,03			10 124 269,03		10 124 269,03
- udział niesprawujący kontroli - PRDiM										555 167,49	555 167,49
- korekta wyniku lat poprzednich							-200 370,38		-200 370,38		-200 370,38
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych			6 270,65						6 270,65	38,25	6 308,90
- wynik bieżącego roku								22 706 866,37	22 706 866,37	-21 734,49	22 685 131,88
31 GRUDNIA 2010r.	3 392 718,40	-	-5 425,11	300 000,00	- 114 166 463,13	- 114 166 463,13	-684 270,80	22 706 866,37	139 876 351,99	534 962,77	140 411 314,76

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem		Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli
01 STYCZNIA 2009r.	3 392 718,40	-	- 2 891,72	1 129 730,88	-	71463 479,97	- 530 940,17	28 282 819,53	103 734 916,89	759,80	103 735 676,69
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	28282 819,53	- 28282819,32	-	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSE Sp z o.o. za 2007r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	27514445,64	-27514 445,64	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	-3 392 718,40	-	-3 392 718,40	-	-3 392 718,40
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie kapitału opcji menadżerskich na kapitał zapasowy	-	-	-	-1 129 730,88	-	1 129 730,88	-	-	-	-	-
- utworzenie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych	-	-	-	-	7900 000,00	-7900 000,00	-	-	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	- 8 804,04	-	-	-	-	17 795 340,27	17 786 536,23	731,72	17 787 267,95
- skup udziałów własnych	-	-7 811 700,00	-	-	-	-	-	-	-7 811 700,00	-	-7 811 700,00
-różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 GRUDNIA 2009r.	3392 718,40	-7 811 700,00	- 11 695,76	-	7900 000,00	92207656,49	-3155284,68	17 795 340,27	110317 034,72	1 491,52	110318 526,24

Bielsk Podlaski 12-03-2011

SKONSOLIDOWANY SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	2010-12-31	2009-12-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	29 439 773,95	24 792 937,34
II. Korekty razem	-	-
1. Amortyzacja	5 945 234,53	4 737 188,33
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	231 532,78	66 684,49
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	322 071,01	1 112 553,02
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	110 001,22
5. Zmiana stanu rezerw	5 061 648,95	-
6. Zmiana stanu zapasów	28 885 375,13	231 424,90
7. Zmiana stanu należności	-	-
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	38 087 264,20	-
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-	-
10. Inne korekty	-	-
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 744 056,58	26 435 545,73
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	216 386,10	95 565,74
Nabycie akcji i udziałów	-	-
Odsetki i dywidendy otrzymane	992 370,43	389 037,72
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych	10 670 865,90	-
Pozostałe	1 914 930,53	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 6 340 974,61	- 16 665 068,74
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	24 851 064,08	16 585 347,81
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Zapłacone odsetki	-	-
Wyplacone dywidendy	-	-
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	- 8 599 281,98	2 149 137,61
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	10 803 799,99	40 951 476,86
w tym:		
- różnice kursowe	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	18 169 938,77	59 121 415,63
Środki pieniężne na koniec okresu	28 973 738,76	18 169 938,77
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	699 362,23	478 239,65

Bielsk Podlaski 12-03-2010

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w roku 2004 w wyniku zawiązania Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością UNIHOUSE, w której 100 % kapitału objęte zostało przez UNIBUD BEP Sp. z o.o. (obecnie UNIBEP S.A.). Od 22 lutego 2006 roku do Grupy Kapitałowej dołączyła nowo powstała Spółka UNIBUD z siedzibą we Lwowie (obecnie UNIBEP Lwów). Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 100% kapitału. Do 30 czerwca 2008 do Grupy dołączyły dwie kolejne Spółki. 12 lutego została nabyta przez jednostkę dominującą Spółka STROJIMP, (95 % udziałów), natomiast 9 kwietnia powstała Spółka UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. (100% udziałów objął UNIBEP S.A.). W dniu 2 lutego 2009 roku UNIBEP S.A. objęła kontrolę nad Spółką MAKBUD Sp. z o.o. nabywając 100 % jej udziałów.

W dniu 1 września 2009 roku nastąpiło połączenie Spółek UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o. oraz Makbud Sp. z o.o.. Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 par. 1 pkt. 1 Kodeksu Spółek Handlowych przez przeniesienie całego majątku Spółek: UNIHOUSE i MAKBUD na UNIBEP S.A.

Z uwagi na to, że Unibep S.A. posiadała 100% udziału w spółkach przejmowanych, połączenie nastąpiło bez podwyższania kapitału zakładowego, w trybie wynikającym z postanowień art. 515 oraz art. 516 par.6 KSH, a więc z wyłączeniem przepisów art. 494 pat. 4, art. 499 par. 1 pkt 2-4, art. 501-503, art. 505 par. 1 pkt. 4-5, art. 512 i art. 513.

Przejęte Spółki stanowią organizacyjnie Oddziały UNIBEP S.A.

14 stycznia 2010 roku UNIBEP S.A. zakupiła 85% udziałów w Przedsiębiorstwie Robót Drogowych i Mostowych Sp. Z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim

18 maja 2010 roku objęła 100% udziałów w Spółce GN INWEST Sp. z o.o. realizującej projekt deweloperski w Warszawie. Siedziba Spółki znajduje się w Warszawie.

22 grudnia 2010 roku Unibep S.A. nabyła 100% udziałów w Spółce Galeria Kutno Sp. z o.o. Siedziba Spółki znajduje się w Warszawie.

Jednostka dominująca UNIBEP S.A. powstała w wyniku szeregu przekształceń, które miały miejsce w latach 1950-2005. Do 25 września 1998 roku jednostka funkcjonowała najpierw jako przedsiębiorstwo państwowe, a później jako komunalne pod nazwą Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim, które zostało przekształcone w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej w Bielsku Podlaskim pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane BEP – akt notarialny repertorium nr 4073/98. Od 30 listopada 1999 roku w wyniku decyzji Zgromadzenia Wspólników zmieniono nazwę spółki na UNIBUD BEP Sp. z o.o. 26 listopad 2004 roku podjęta została uchwała o przekształceniu spółki UNIBUD BEP Sp. z o.o. w Spółkę Akcyjną. UNIBUD BEP Spółka Akcyjna zawiązana została 9 lutego 2005 roku – akt notarialny repertorium nr 492/2005. Data rejestracji Spółki Akcyjnej w KRS 29 marzec 2005 r. Od 8 grudnia 2006 roku Spółka funkcjonuje pod nową nazwą UNIBEP S.A.

Spółka UNIBEP S.A. zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Siedziba spółki mieści się w Bielsku Podlaskim, przy ul. 3 Maja 19.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wnoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, budownictwo drogowe, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej (z wyłączeniem Galeria Kutno Sp. z o.o., która powstała w 2010 roku).

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelnie sytuację finansową Grupy UNIBEP na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009, jak również wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

W skład Grupy UNIBEP oprócz jednostki dominującej UNIBEP S.A. wchodzi:

1. UNIBEP Lwów ТзОВ z siedzibą we Lwowie na Ukrainie powstała 22 lutego 2006 roku – świadectwo rejestracji państwowej osoby prawnej seria A01 nr 198772, - nr wpisu 1 415 105 0001 011314. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. ООО СтройIMP z siedziba w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
4. Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim. 85% udziałów w tej spółce UNIBEP S.A. nabyła 14 stycznia 2010 roku. PRDiM jest spółką powstałą w wyniku prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000319267. Jest regionalną firmą specjalizującą się w budownictwie drogowo-mostowym oraz pracach inżynierskich w tym wodno-kanalizacyjnych. Siedzibą Spółki jest Bielsk Podlaski. Jednostka konsolidowana metoda pełną.
5. GN INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w tej spółce UNIBEP S.A. objęła 18. maja 2010 roku. Spółka została powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000204800. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. „GALERIA KUTNO” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w tej spółce UNIBEP S.A. objęła 22 grudnia 2010 roku. Spółka 23.08.2010 została powołana do realizacji inwestycji deweloperskich i projektów budowlanych.. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000367456. Spółka konsolidowana metodą pełną.



UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
Unidevelopment Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	500 000	505 486	100%	100%	brak
StroiIMP Sp. z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	916,75	1 685	95%	95%	brak
UNIBEPLwów T3OB	Lwów Ukraina	prace budowlano-montażowe, remontowe, projektowe	jednostka zależna	metoda pełna	22-02-2006	24 557	24 557	100%	100%	brak
Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	budownictwo drogowo-mostowe, prace inżynieryjne w tym wodno-kanalizacyjne	jednostka zależna	metoda pełna	14-01-2010	5 100 000	5 151 000	85%	85%	brak
GN INVEST Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18-05-2010	5 115 910	5 167 069	100%	100%	brak
„GALERIA KUTNO” Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22-12-2010	3 500 000	3 500 000	100%	100%	brak

2.2. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski kursu średniego na dzień bilansowy;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc okresu sprawozdawczego, ogłaszanych dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- kapitały własne jednostki, przelicza się według ich stanu na dzień objęcia kontroli przez jednostkę dominującą na podstawie kursu średniego ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w skonsolidowanym bilansie bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik.

Dane finansowe w UAH zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2010 roku - 0,3722 PLN/UAH, 31 grudnia 2009 roku - 0,3558 PLN/UAH;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku - 0,3830 PLN/UAH oraz w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku - 0,3897 PLN/UAH ;
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2010 roku - 0,0970 PLN/RUB, 31 grudnia 2009 roku - 0,0950 PLN/RUB
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku - 0,0998 oraz w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku - 0,0982 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

3. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I KONSOLIDACJI

3.1. Zasady rachunkowości

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe, z wyłączeniem gruntów oraz nieruchomości traktowanych jako inwestycje, są wyceniane po koszcie obejmującym cenę nabycia oraz koszty bezpośrednio związane z wprowadzeniem środka trwałego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu środki trwałe podlegają umorzeniu oraz odpisom z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, 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. Amortyzację rozpoczyna się, gdy dany składnik rzeczowych aktywów trwałych jest dostępny do użytkowania, tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Okresy użytkowania środków trwałych w Grupie kształtują się następująco:

Budynki i budowle	10 – 40 lat
Urządzenia techniczne, maszyny	2 – 25 lat
Środki transportu	3 – 10 lat
Pozostałe środki trwałe	2 – 10 lat

Środki trwałe o cenie nabycia do 3 500,00 zł mogą być amortyzowane jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu.

Wartość końcową oraz okres użyteczności weryfikuje się, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, korygując odpisy amortyzacyjne w następnych latach. Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. Koszty istotnych remontów i napraw zaliczane są do rzeczowego majątku trwałego i amortyzowane są zgodnie z okresem ekonomicznego użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości, a ustalone kwoty odpisów amortyzacyjnych ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych kosztach operacyjnych. Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżka wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwaną. Wartość

odzyskiwana odpowiada niższej z następujących wartości: cenie sprzedaży netto lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe 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. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy, tj. zanim nie staną się dostępne do użytkowania.

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 jednostki Grupy, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzuje się, gdy są gotowe do użycia tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji, a wyłącznie ocenie pod kątem utraty wartości.

Okresowo, nie rzadziej niż na koniec roku obrotowego weryfikuje się poprawność stosowanych okresów oraz stawek amortyzacyjnych, a ewentualnych korekt odpisów amortyzacyjnych dokonuje się w kolejnych okresach. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą obniża się do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwalna odpowiada cenie sprzedaży netto lub wartości użytkowej w zależności od tego, która z nich jest niższa.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów

Prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentuje się w oddzielnej pozycji bilansu i wycenia się:

- otrzymane na mocy decyzji administracyjnej - według wartości godziwej,
- nabyte prawo wieczystego użytkowania gruntów - w cenie nabycia.

Leasing

Zgodnie z MSR 17 umowę leasingową uznaje się za leasing finansowy, jeżeli z tytułu posiadanego przedmiotu leasingu następuje zasadniczo przeniesienie pożytków oraz całego ryzyka na leasingobiorcę.

Przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały lub inwestycje według wartości godziwej lub w wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu w zależności od tego, która z tych dwóch wartości jest niższa. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania.

Używane na podstawie umów leasingu finansowego środki trwałe podlegają amortyzacji według zasad używanych do własnych składników majątku. W przypadku braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów umarza się przez okres leasingu bądź okres użytkowania w zależności od tego, który z nich jest krótszy.

Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, towary, produkcja w toku oraz wyroby gotowe, które klasyfikuje się według poniższych zasad.

- materiały są to nabyte przez Grupę składniki majątku wykorzystywane w procesach produkcyjnych;
- produkcja w toku są to elementy produkcji niezakończonych znajdujące się w trakcie procesu produkcyjnego, obejmuje również koszty niezakończonych projektów deweloperskich;
- towary są to składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży, w tym również grunty wykorzystywane w realizacji projektów deweloperskich;
- wyroby gotowe - wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony, obejmuje również mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży.

Wszystkie elementy zapasów, które nie mogą być w prosty sposób, bez ponoszenia istotnych kosztów wykorzystane przy innych kontraktach lub są o specyficznym przeznaczeniu dla danej budowy, odnosi się bezpośrednio w koszty kontraktu.

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.

Koszt i rozchód materiałów i towarów, z wyłączeniem gruntów na potrzeby działalności deweloperskiej, ustalony jest na podstawie średniej ważonej. Natomiast zakupione grunty według metody szczegółowej identyfikacji.

Produkcja w toku oraz wyroby gotowe wycenia się według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych to łatwo wymienialne, o nieznacznym ryzyku zmiany wartości, o dużej płynności (nie dłuższej niż 3 miesiące) inwestycje krótkoterminowe.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego, który można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego, które mają być aktywowane, ustala się zgodnie ze standardem MSR 23Z.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIBEP mogą być zapasy dotyczące działalności developerskiej, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne.

Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe

Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Odpisy aktualizujące należności tworzy się gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych zależnie od rodzaju należności, której dotyczyły.

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek klasyfikowane są jako aktywa obrotowe gdyż zakłada się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego.

Kaucje gwarancyjne zatrzymywane przez odbiorców usług jako zabezpieczenie w okresie rękojmi i gwarancji wykazywane są w aktywach Spółki. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymywane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych należności, natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe należności. Kaucje wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

Pożyczki udzielone

Pożyczki, których termin wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego, zalicza się do aktywów obrotowych. Natomiast pożyczki o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Należności wynikające z udzielonych pożyczek wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Krótkoterminowe i długoterminowe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu otrzymanych zaliczek klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe, gdyż zakłada się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego.

Kaucje gwarancyjne stanowiące zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców, wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymywane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych zobowiązań natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe zobowiązania. Kaucje wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

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.

Należności i zobowiązania w walutach obcych

Powstające w trakcie roku obrotowego należności przelicza się na złote według kursu walut z dnia poprzedzającego powstanie tej należności tj. wystawienia faktury. Z kolei powstające w trakcie roku obrotowego zobowiązania w walutach obcych przelicza się na złote według kursu walut z dnia poprzedzającego powstanie zobowiązania, tj. wystawienia faktury lub według kursu walut zastosowanych w dokumentach celnych. W przypadku usług z importu lub wewnątrzwspólnotowych nabyć oraz dostaw dotyczących umów realizowanych za granicą stosuje się kurs NBP z dnia poprzedzającego dzień operacji gospodarczej tj. daty wystawienia faktury.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej odnoszone są na koszty i przychody finansowe, a powstała przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych Spółka zalicza

odpowiednio do przychodów ze sprzedaży i kosztów wytworzenia. Różnice kursowe ujmowane są w rachunku zysków i strat per saldo.

Dotacje państwowe

Dotacje rządowe ujmuje się według wartości godziwej, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana.

Jeżeli dotacja dotyczy składnika aktywów, wówczas jej wartość jest ujmowana jako przychody przyszłych okresów, a następnie stopniowo, drogą równych odpisów okresowych, odpisywana w rachunek zysków i strat przez szacowany okres użytkowania związanego z nią składnika aktywów. W przypadku, gdy dotacja odnosi się do pozycji kosztowej, wówczas ujmowana jest jako przychód współmierny do kosztów, których dotyczy.

Kapitały własne

Kapitał własny prezentuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje, zgodnym ze statutem Spółki.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze Statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Nabyte akcje własne prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w pozycji „Akcje własne”. Akcje własne ujmuje się w wartości ujemnej w kapitale własnym i wycenia w wartości ceny nabycia. W związku z planowanym zakupem akcji własnych tworzony jest, zgodnie z postanowieniami Statutu, kapitał rezerwowy, który jest utrzymywany do dnia zbycia lub umorzenia skupionych akcji własnych.

Zdeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe, ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału. Podobnie jak akcje własne pomniejszają one wartość kapitału własnego Spółki.

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej tworzy się z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszony o koszty tej emisji.

Kapitały pozostałe obejmują kapitał z aktualizacji wyceny, kapitał rezerwowy oraz kapitał zapasowy.

Kwoty niepodzielonego wyniku z lat ubiegłych oraz wynik roku bieżącego prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako zyski zatrzymane.

Pożyczki i kredyty bankowe

Pożyczki i kredyty bankowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej z uwzględnieniem kosztów transakcji, które ponoszone są w związku z udzieleniem kredytu lub pożyczki.

Na dzień bilansowy długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki wycenia się według skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Ustalając skorygowaną cenę

nabycia uwzględnia się wszystkie koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

W rachunku zysków i strat są ujmowane wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości.

Rezerwy

Rezerwy tworzy się na przyszłe zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Rezerwy ujmuje się, gdy na Spółce ciąży wynikający z przeszłych zdarzeń istniejący obowiązek, pod warunkiem, że prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzy się na: naprawy gwarancyjne, na odroczony podatek dochodowy, oraz na odprawy emerytalne i rentowe.

Rezerwę na naprawy gwarancyjne ujmuje się na dzień bilansowy w wysokości ustalonej na podstawie przeszłych doświadczeń w zakresie dokonanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady przyjmuje się, że rezerwę na naprawy tworzy się w wysokości 0,5% przychodów z danego kontraktu. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do przychodów kontraktu i obciążają jego koszty.

Świadczenia pracownicze

Pracownikom Spółki przysługują wypłaty odpraw emerytalnych i rentowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na powyższe zobowiązanie, w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Wypłaty z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych odpisywane są w rachunek zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów odpraw emerytalnych na cały okres zatrudnienia pracowników.

Wysokość rezerwy jest ustalana przez niezależnego aktuarusza. Wszystkie zyski i straty aktuarialne ujmowane są w rachunku zysków i strat, w okresie w którym powstały.

Nie tworzy się innych funduszy na przyszłe świadczenia.

Odroczony podatek dochodowy

W związku z występowaniem różnic przejściowych między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości od podstawy opodatkowania tworzy się rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku.

Rezerwę na podatek odroczony tworzy się w przypadku występowania dodatnich różnic przejściowych w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty.

Natomiast aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w przypadku występowania ujemnych różnic przejściowych oraz w przypadku straty podatkowej możliwej do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku weryfikuje się na każdy dzień bilansowy. Ulega ona stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone ustala się na podstawie stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa wykorzystana, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy. Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego nie są dyskontowane i są klasyfikowane jako aktywa trwałe lub zobowiązania długoterminowe w bilansie.

Podatek dochodowy bieżący

Podatek dochodowy od dochodów uzyskanych w kraju oblicza się na podstawie polskich przepisów podatkowych. Natomiast dochody uzyskane za granicą podlegają opodatkowaniu według lokalnych przepisów, uwzględniając umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Obciążenie bieżącym podatkiem dochodowym oblicza się na podstawie wyniku podatkowego danego roku obrotowego. Różnica między zyskiem (stratą) podatkowym a księgowym zyskiem (stratą) netto powstaje w związku z wyłączeniem bądź uwzględnieniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach wcześniejszych, bądź następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Bieżący podatek dochodowy wylicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowią koszty, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Ujęcia w tej pozycji dokonuje się, jeżeli poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego oraz mając na uwadze zasady istotności i ostrożności. Do rozliczenia kosztów w czasie konieczne jest spełnienie wymogu zaliczenia ich do aktywów jednostki, czyli do zasobów o wiarygodnie ustalonej wartości, powstałych w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do rozliczeń tych jednostka zalicza rezerwy na urlopy pracownicze oraz zobowiązania z tytułu nie zafakturowanych usług (usługi podwykonawców).

Rezerwy na niewykorzystane urlopy tworzy się na podstawie zestawienia niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto powiększone o narzuty ZUS Pracodawcy. Wyceny tych rezerw dokonuje aktuariusz na ostatni dzień roku obrotowego.

Kontrakty budowlane

Przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. Mierzy się je udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych szacunkowych kosztach umowy. W kosztach tych prac uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają rzeczywisty stan wykonania prac.

W przypadku umów budowy obiektów z produkowanych przez Spółkę modułów i paneli, koszty kontraktu powiększane są o koszty modułów i paneli w momencie ich dostawy na plac budowy. Do tego momentu traktowane są jak produkcja w toku.

Jednostka w uzasadnionych charakterem umowy przypadkach może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod przewidzianych w MSR 11.

W przypadku, gdy nie można wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania niezakończonych usług stosuje się metodę zerową. Przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne. W przypadku, gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów odnosi się na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż na kontrakcie wystąpi strata tj. nadwyżka łącznych kosztów związanych z realizacją kontraktu nad łącznymi przychodami, wówczas obciąża ona koszty operacyjne. Wysokość straty określa się niezależnie od faktu rozpoczęcia lub nie rozpoczęcia prac wynikających z umowy, stanu zaawansowania prac wynikających z umowy lub wysokości przewidywanych zysków z tytułu innych umów, które nie są pojedynczymi umowami o usługi budowlane.

Kontrakty deweloperskie

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy budowy, budynku, lokalu.

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży rozpoznaje się również koszt wytworzenia danej powierzchni pomniejszając produkcję w toku w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

Sprawozdawczość dotycząca segmentów operacyjnych

Segmenty sprawozdawcze Grupy stanowią jej strategiczne jednostki gospodarcze oferujące różne produkty i usługi. Podlegają one odrębnemu zarządzaniu, ponieważ każda z działalności wymaga stosowania odmiennych technologii produkcji i różnych strategii marketingowych.

Aktywa/pasywa segmentu są aktywami/pasywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio zakwalifikować do danego segmentu.

Stosownie do wymogów MSSF 8 „Segmenty operacyjne”, który zastąpił MSR 14 „Sprawozdawczość wg segmentów działalności” segmenty operacyjne są określone na podstawie sprawozdań wewnętrznych dotyczących komponentów jednostki gospodarczej podlegających okresowym przeglądom dokonywanym przez kierownictwo.

Grupa UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

- działalność budowlana kubaturowa w zakresie budownictwa mieszkaniowego, handlowo – usługowego, ogólnego
- działalność budowlana drogowa w zakresie kompleksowego wykonania robót drogowych łącznie z uzbrojeniem terenu
- działalność deweloperska w zakresie sprzedaży mieszkań i lokali usługowych
- działalność produkcyjna w zakresie modułów i domów o lekkiej konstrukcji drewnianej oraz wyrobów drewnianych
- działalność pozostała w zakresie wynajmu nieruchomości oraz innej drobnej sprzedaży.

Ponadto wyodrębnia się informację o obszarach geograficznych: kraj i eksport.

Przychody ze sprzedaży

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz że kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, opusty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i przekazania prawa własności. Przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z zasadami rachunkowości omówionymi w pozycji kontrakty budowlane.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco, w odniesieniu do głównej kwoty należnej według efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo akcjonariuszy do otrzymania płatności.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią zgodnie z którą zysk lub stratę brutto koryguje się o skutki transakcji mających bezgotówkowy charakter, o czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności środków pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej, oraz o pozycje przychodowe i kosztowe związane z przepływami środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, ponieważ dotyczą one głównie inwestycji. Odsetki zapłacone są wykazywane w działalności finansowej, ponieważ stanowią element kosztu finansowania.

Szacunki Zarządu Spółki

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeżeli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłych, jeżeli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i okresów przyszłych.

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 aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

Szacunki Grupy dotyczą między innymi utworzonych rezerw, wyceny kontraktów budowlanych, odpisów aktualizujących wartość aktywów, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych. Istotne założenia, nieopisane w niniejszym punkcie, przyjęte przy szacowaniu powyższych wartości zostały omówione w opisie ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych, spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Jako ogólną zasadę przyjmuje się tworzenie rezerw na koszty napraw gwarancyjnych w wysokości 0,5 % (dla kontraktów drogowych 0,1%) przychodów z danego kontraktu i obciążają koszty sprzedanych usług. Wartość ta podlega jednak indywidualnej analizie i może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach. Spółki nieprowadzące działalności budowlanej na dzień bilansowy szacują ryzyko związane z udzielaniem gwarancji na swoje produkty lub usługi na podstawie danych historycznych oraz bieżących informacji.

Nie zafakturowane usługi podwykonawców

Większość kontraktów budowlanych spółki Grupy realizują jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje znaczna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i nie zafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale nie zafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

Połączenia jednostek gospodarczych

Przejęcia jednostek zależnych i wyodrębnionych części działalności rozlicza się metoda ceny nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej (na dzień dokonania zapłaty) przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną, powiększonej o koszty bezpośrednio związane z połączeniem jednostek gospodarczych. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek

gospodarczych" ujmuje się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależne.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwana jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Rezerwy na sprawy sporne

Spółka Grupy jest stroną postępowań sądowych. Dział prawny Spółki oraz kancelarie zewnętrzne wraz z zarządem Spółki dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach Spółki oraz wysokości rezerwy.

Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych

Przychody z wykonania kontraktów budowlanych, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego – po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach obrotowych – ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (budżet kontraktu). Budżety poszczególnych kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku rozpoznanej starty na kontrakcie jest ona niezwłocznie ujmowana.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie obrotowym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

3.2. ZASADY KONSOLIDACJI

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zawierają sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych) sporządzone na dzień bilansowy. Kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

Wyniki finansowe jednostek nabytych lub sprzedanych w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu odpowiednio ich nabycia lub zbycia.

Konsolidacji metodą pełną jednostek zależnych dokonuje się z zachowaniem następujących zasad:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i jednostki dominującej sumuje się w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i jednostki dominującej są sumowane w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz udziałom niesprawującym kontroli.

4. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

4.1. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EURO (STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)

Wyszczególnienie	31-12-2010		31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	91 273 782,95	23 047 189,09	72 593 485,49	17 670 387,39
Aktywa obrotowe	285 270 149,44	72 032 459,52	203 067 091,91	49 429 699,60
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	5 000,00	1 262,53	-	-
Aktywa razem	376 548 932,39	95 080 911,14	275 660 577,40	67 100 087,00
Kapitał własny	140 411 314,76	35 454 716,75	110 318 526,24	26 853 251,12
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	236 137 617,63	59 626 194,39	165 342 051,16	40 246 835,88
Pasywa razem	376 548 932,39	95 080 911,14	275 660 577,40	67 100 087,00

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2010 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9603 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2009 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1082 PLN/EURO

4.2. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2010 do 31-12-2010		Za okres 01-01-2009 do 31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	638 779 879,05	159 519 498,31	379 609 860,22	87 455 619,09
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	19 080 869,14	4 764 975,81	13 101 321,61	3 018 320,42
Koszty sprzedanych produktów i usług	585 287 163,40	146 161 013,73	336 639 011,74	77 555 870,56
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	19 029 063,61	4 752 038,66	13 055 056,73	3 007 661,78
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	53 544 521,18	13 371 421,73	43 017 113,36	9 910 407,17
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 757 078,14	7 431 095,33	26 645 937,91	6 138 768,35
Zysk (strata) brutto	29 439 773,95	7 351 856,45	24 792 937,34	5 711 868,71
Zysk (strata) netto	22 685 131,88	5 665 051,41	17 796 071,99	4 099 910,61

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0044 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3406 PLN/EURO.

4.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	2010-12-31		2009-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	25 744 056,58	6 428 942,31	-26 435 545,73	-6 090 297,59
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-6 340 974,61	-1 583 501,80	-16 665 068,74	-3 839 346,80
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-8 599 281,98	-2 147 458,29	2 149 137,61	495 124,55
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	10 803 799,99	2 697 982,22	-40 951 476,86	-9 434 519,84
F. Środki pieniężne na początek okresu	18 169 938,77	4 422 846,69	59 121 415,63	14 169 642,32
G. Środki pieniężne na koniec okresu	28 973 738,76	7 316 046,45	18 169 938,77	4 422 846,69

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2010 r.- 31.12.2010 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0044 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2009 roku, tj. kurs 4,1082 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2010 roku, tj. kurs 3,9603 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2009 r.- 31.12.2009 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3406 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2008 roku, tj. kurs 4,1724 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2009 roku, tj. kurs 4,1082 PLN/EURO.

5. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółki GRUPY prowadząc działalność narażone są na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarządy weryfikują i ustalają zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej spółki Grupy zawierają kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane i wyrażone w walutach obcych.

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym odbywa się głównie poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółek ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie 50%.

Jednocześnie Spółki przy realizacji niektórych kontraktów krajowych wyrażonych w walucie, podpisują umowy z dostawcami i podwykonawcami, gdzie wynagrodzenie dostawcy denominowane jest w tej samej walucie. Negatywny wpływ obniżenia kursu EUR na marżę przeliczoną na PLN przy działalności eksportowej jest rekompensowany również przez wyższą marżę na tych kontraktach. Spółki realizują również kontrakty krajowe gdzie wpływy wyrażone są w EUR, a wynagrodzenie dostawcom w PLN.

Intencją GRUPY UNIBEP jest domknięcie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Spółka dominująca ma podpisane z bankami umowy dotyczące walutowych transakcji terminowych, co daje możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie naturalne pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

Strategia GRUPY w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe opiera się na dwóch głównych założeniach:

- 1) zabezpieczanie kwot nie większych od planowanych przepływów walutowych,
- 2) korzystanie z prostych i przewidywalnych narzędzi, np. typu forward, forward nierzeczywisty.

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w roku 2011 Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 2.200.000 EUR oraz 65.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

Spółka dominująca w sposób ciągły analizuje wahania kursu NOK/PLN oraz EUR/NOK.

Poniższa tabela przedstawia szacunkową wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursu EUR i NOK (przy założeniu braku zabezpieczeń poprzez instrumenty finansowe):

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 440.000PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 1.300.000PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 440.000PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	-1.300.000PLN

Grupa zawiera określone transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się w ramach zatwierdzonych zasad działania przy wykorzystaniu walutowych kontraktów forward.

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Grupy denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

	Zobowiązania		Należności	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	PLN '000	PLN '000	PLN '000	PLN '000
Waluta w EUR	9 345	6 180	14 145	6 191
Waluta w NOR	24 035	5 646	7 223	2
Waluta w RUB	2 292	146	2 687	95
Pozostałe	25	15	9	17

Instrumenty pochodne

Spółka dominująca zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są w polityce zarządzania ryzykiem, co zostało bardziej szczegółowo opisane powyżej.

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. Skutki okresowej wyceny instrumentów pochodnych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych i leasingu oraz lokat bankowych.

Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie mniejszych wartościowo inwestycji).

Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależeć będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2011 nie będą miały istotnego wpływu (zobowiązania z tytułu kredytu w Grupie wynoszą ok. 10,59% sumy bilansowej). W pierwszym kwartale roku 2011 można wariantowo rozpatrywać sytuację większego zaangażowania kredytowego, które może wynikać z realizacji opisanych ryzyk i rozpoczęcia nowych projektów inwestycyjnych. W tej sytuacji zadłużenie bankowe Grupy będzie rosło, tym samym wpływ potencjalnej zmiany stóp będzie się zwiększał. Alternatywnie może wystąpić sytuacja utrzymania nieznacznego poziomu kredytowania lub nawet powstania czasowych nadwyżek lokowanych w bankach - w przypadku gdy nie nastąpi realizacja ryzyk powodujących wypływ gotówki, mniejsza będzie aktywność inwestycyjna oraz Grupa zrealizuje plany dotyczące systematycznej sprzedaży zakończonych projektów deweloperskich.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2010r. na poziomie -1 / +1 punkta procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punkta procentowego dla pozostałych obszarów.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANA STÓP PROCENTOWYCH	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
Kredyty bankowe 30.000 000 pln	+/- 100 pb	+/- 300.000pln
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego 7.000.000. pln	+/- 100 pb	+/- 70.000 pln
Środki pieniężne 5.000.000 pln	+/- 50 pb	+/- 25.000 pln

Ryzyko cenowe

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak np. : stal i beton.

Ceny w umowach zawartych z inwestorami są stałe przez cały okres realizacji kontraktu – najczęściej od 6 – 36 miesięcy, z kolei umowy z podwykonawcami zawierane są w terminach późniejszych, w miarę postępu poszczególnych prac.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Grupa na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry, dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy do sytuacji rynkowej. Dzięki dynamicznie rosnącej skali działania Grupa ma coraz większy wpływ na pewność dostaw oraz stabilność cen u swoich stałych partnerów.

W analizowanym okresie utrzymuje się korzystna sytuacja na rynku pracy, co wpływa na stabilizację kosztów płac pracowników Grupy, jak również cen usług firm podwykonawczych.

Powyższe czynniki i tendencje brane są każdorazowo przy kalkulacji ceny umownej i negocjacjach z inwestorami jak też podwykonawcami. Pomimo powyższego istnieje jednak ryzyko, że w przypadku znacznej tendencji wzrostowej /ok 25%/ (tj. gwałtownych wzrostów cen materiałów oraz usług podwykonawców i kosztów pracy) kontrakty pozyskiwane obecnie nie osiągną planowanej rentowności.

Grupa UNIBEP analizuje także ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych. Wyspecjalizowany dział sprzedaży pionu deweloperskiego zajmujący się na co dzień sprzedażą zasobów mieszkaniowych, także analizuje rynek, bezpośrednią konkurencję. Jednym z najskuteczniejszych sposobów kontroli rynku są sugestie potencjalnych klientów. W najbliższej perspektywie nie istnieje ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych.

Ryzyko kredytowe

Grupa stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Spółka dominująca podpisała:

- w lutym 2009 roku z bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu wielocelowego, dzięki której ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 55 mln PLN w okresie do września 2013 roku,
- w lutym 2010 roku z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. limit w wysokości 45 mln PLN ważny do września 2012 roku plus limit na gwarancje wystawiane z tytułu kontraktów na rynku norweskim w wysokości 35mln NOK ważny do listopada 2011 roku,
- jak również przedłużono do września 2012 roku i zwiększono limit w Kredyt Banku S.A. do wysokości 33 mln PLN.

Daje to Grupie 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).

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są także należności z tytułu dostaw i usług.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze 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 majątkowych).

Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze Inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Grupy.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowę z PKO BP S.A, Raiffeisen Bank Polska S.A., Kredyt Banku S.A. o której mowa w punkcie poprzednim).

Spółki GRUPY starają się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep S.A. (100% udziałów w spółce należy do Unibep S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek, w niewielkiej części, także kupiła obligacje wyemitowane przez spółkę córkę. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Kapitał własny będzie uzupełniał kapitał bankowy długoterminowy - planowane jest zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Dodatkowo w celu zapewnienia elastycznego dostępu do długoterminowego kapitału Zarząd spółki uzyskał zgodę na zorganizowanie programu emisji obligacji do kwoty 50 mln PLN.

Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego.

Biorąc pod uwagę ww. podjęte działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za mało istotne.

Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej. Grupa może zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2010 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa 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. Poszczególne pozycje zostają powiększone o odpowiednie wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz zobowiązań grup do zbycia.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2010-12-31	2009-12-31
	PLN '000	PLN '000
Oprocentowane kredyty, pożyczki	39 870	21 468
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	154 626	114 100
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(28 823)	(18 103)
Zadłużenie netto	165 674	117 464
Kapitał własny	140 411	110 319
Kapitał i zadłużenie netto	306 085	227 783
	54,13%	51,57%

6. INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrument finansowy to każdy kontrakt, który skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej jednostki i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej jednostki.

Aktywa finansowe stanowią każdy składnik aktywów mający postać:

- a) środków pieniężnych,
- b) instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- c) umownego prawa do:
 - otrzymania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych od innej jednostki lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie korzystnych warunkach,
- d) kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych, i jest:

- instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych,
- instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

a) wynikającym z umowy obowiązkiem:

- wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce lub
- wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach,

b) kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki, i jest:

- instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek dostarczenia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych lub
- instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki. Z tego powodu własne instrumenty kapitałowe jednostki nie obejmują instrumentów, które same są umowami o przyszłe otrzymanie lub wydanie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę.

Dla potrzeb wyceny na koniec okresu sprawozdawczego, lub na inny moment po początkowym ujęciu, Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z czterech kategorii:

- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone przez Grupę jako dostępne do sprzedaży lub nie będące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

- dla instrumentów notowanych na aktywnym rynku w oparciu o ostatnie notowania dostępne na koniec okresu sprawozdawczego,
- dla instrumentów dłużnych nienotowanych na aktywnym rynku w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych,
- dla terminowych instrumentów pochodnych (forward) w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Inwestycje w instrumenty kapitałowe (akcje i udziały) nieposiadające kwotowań cen rynkowych z aktywnego rynku i których wartość godziwa nie może być wiarygodnie zmierzona, Grupa wycenia według kosztu, tj. w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka dominująca zawiera transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności.

Instrumenty pochodne, z których korzysta GRUPA w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe. Tego rodzaju instrumenty pochodne wyceniane są według wartości godziwej.

Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności.

Pożyczki i należności to nie zaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowane na aktywnym rynku. Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek a także kwot należnych od odbiorców klasyfikowane są jako należności krótkoterminowe. Należności z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz pożyczki, których termin wymagalności jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako należności krótkoterminowe.

Grupa wycenia pożyczki i należności, w tym należności z tytułu dostaw i usług, oraz inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Grupa stosuje uproszczone metody wyceny aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w odniesieniu do których Grupa stosuje uproszczenia, wyceniane są w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty, a w okresie późniejszym, w tym na koniec okresu sprawozdawczego, w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać je w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

Kredyty i pożyczki otrzymane oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług i kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę są zobowiązaniami finansowymi niebędącymi instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku.

Kredyty bankowe i pożyczki, w momencie początkowego ujęcia, są ujmowane według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów lub zobowiązań finansowych. Na dzień bilansowy kredyty bankowe i pożyczki są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Szczegółowe informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach zamieszczono w notach objaśniających do bilansu.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień ich powstania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów

budowlanych oraz z tytułu otrzymanych zaliczek klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, których termin rozliczenia jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako zobowiązania krótkoterminowe. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

Grupa klasyfikuje zasady pomiaru wartości godziwej wykorzystując poniższą hierarchię odzwierciedlającą wagę danych źródłowych wykorzystywanych do wyceny:

- Poziom 1: kwotowania (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2: dane źródłowe inne niż kwotowania zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośredni (pochodne cen),
- Poziom 3: dane źródłowe dla aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane źródłowe nieobserwowalne).

Wartość bilansowa

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

Wartość bilansowa	Stan na dzień 31-12-2010r.					
	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych						
Kaucje z tytułu umów o budowę			21 882 886,47		-35 743 439,98	-13 860 553,51
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			110 104 717,10			110 104 717,10
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			17 983 575,27			17 983 575,27
Pożyczki udzielone			2 665 204,69			2 665 204,69
Pochodne instrumenty finansowe		1 082 282,32				1 082 282,32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		28 822 570,75				28 822 570,75
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-36 418 946,59	-36 418 946,59
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-15 727 000,50	-15 727 000,50
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-103 130 388,85	-103 130 388,85
	-	29 904 853,07	152 636 383,53	-	-191 019 775,92	-8 478 539,32

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość bilansowa	Stan na dzień 31-12-2009r.					Ogółem
	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	
Klasy instrumentów finansowych						
Kaucje z tytułu umów o budowę			23 296 416,80		-25 116 171,06	-1 819 754,26
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			53 057 801,52			53 057 801,52
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			8 156 809,81			8 156 809,81
Pożyczki udzielone			300 000,00			300 000,00
Inne aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		111 250,00				111 250,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		18 103 254,28				18 103 254,28
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-21 467 987,38	-21 467 987,38
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-17 885 880,13	-17 885 880,13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-71 074 794,05	-71 074 794,05
	-	18 214 504,28	84 811 028,13	-	-135 544 832,62	-32 519 300,21

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Za okres od 01-01-2010 do 31-12-2010	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek		64 518,72	9111,70		-1 346 455,86	-1 272 825,44
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		-669 311,43	-1 206 226,72		-306 969,89	-2 182 508,04
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			-1 846 947,19		-523 956,23	-2 370 903,42
Zyski/straty z tytułu wyceny		1 082 282,32	908 512,83		-1 554 329,78	436 465,37
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych		360 720,04				360 720,04
Ogółem	-	838 209,65	-2 135 549,38	-	-3 731 711,76	-5 029 051,49

Za okres od 01-01-2009 do 31-12-2009	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek		407 903,13	99759,46		-1 332 055,66	-824 393,07
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		506 172,44	-1 697 098,94		-1 497 428,02	-2 688 354,52
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			-9 619,85		490 691,80	481 071,95
Zyski/straty z tytułu wyceny		-	2 233 957,15		-1 911 471,87	322 485,28
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych						-
Ogółem	-	914 075,57	626 997,82	-	-4 250 263,75	-2 709 190,36

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

31-12-2010				
Pomiar wartości godziwej				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe		1 082 282,00		1 082 282,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		28 822 570,75		28 822 570,75
Razem	-	29 904 852,75	-	29 904 852,75

31-12-2009				
Pomiar wartości godziwej				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Inne aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		111 250,00		111 250,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		18 103 254,28		18 103 254,28
Razem	-	18 214 504,28	-	18 214 504,28

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2009 i 2010 w Grupie nie występowały.

Pochodne instrumenty finansowe

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
Walutowe kontrakty terminowe typu Forward	1 082 282,32	-	-	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosiła 12.140 tysięcy euro, natomiast na ten dzień Spółka nie posiadała zawartych opcji walutowych.

Kursy forward sprzedaży/kupna transakcji otwartych na dzień 31 grudnia 2010 roku zawierały się w przedziale 4,0785-4,1810 EUR. Termin pozostały do rozliczenia kontraktów terminowych otwartych na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi od 31 do 578 dni. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

Aktywa finansowe z tytułu forwardu wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

	31-12-2010	31-12-2009
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	890 236,32	-
-od 1 do 2 lat	192 046,00	-
Ogółem	1 082 282,32	-

7. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. są analogiczne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku, z wyłączeniem uwzględnienia wymienionych poniżej zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2010 roku:

1) MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (zmieniony). Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Grupy.

2) Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Spełniające kryteria pozycje zabezpieczone. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Grupy.

3) Przekształcony MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy - znowelizowany. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Grupy.

4) Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji: grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Grupy.

5) MSSF 3 Połączenia jednostek - znowelizowany. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Grupy.

6) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF - opublikowane w kwietniu 2009 roku. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Grupy.

7) Interpretacja KIMSF 17 Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Grupy.

Poniższe zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

1) MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych -znowelizowany w listopadzie 2009 – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,

2) Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,

3) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF - opublikowane w maju 2010 roku – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011,

4) Zmiana do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,

5) MSSF 9 Instrumenty finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

6) Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,

7) KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,

Zmiany niezatwierdzone przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

1) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później.

2) Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.

3) Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.

Grupa dokonała analizy i nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowaną przez Grupę politykę rachunkowości.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.

Bielsk Podlaski 12-03-2011

8. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**8.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Środki trwałe	51 456 052,26	49 084 575,69
- grunty	1 678 358,54	1 678 358,54
- budynki, lokale i obiekty inż.lądowej i wodnej	26 906 740,82	25 802 343,67
- urządzenia techniczne i maszyny	16 662 608,05	15 786 784,98
- środki transportu	5 496 756,94	4 978 744,83
- inne środki trwałe	711 587,91	838 343,67
Środki trwałe w budowie	6 777 220,23	15 281,14
RAZEM	58 233 272,49	49 099 856,83

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii ładowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2010 r.	1 678 358,54	27 728 813,18	19 705 138,11	7 560 215,61	1 596 723,88	15 281,14	-	58 284 530,46
Zwiększenia(z tytułu)	5 000,00	3 105 135,23	5 541 603,79	2 905 260,03	211 495,06	7 000 716,40	-	18 769 210,51
- zakup		3 200,00	865 161,19	20 745,90	204 095,06	7 000 716,40		8 093 918,55
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		223 496,17		15 281,14				238 777,31
- leasing			1 684 781,32	1 974 448,50				3 659 229,82
-przejęcie kontroli	5 000,00	2 878 439,06	2 901 841,35	650 933,24	5 850,00			6 442 063,65
- inne		0,00	89 819,93	243 851,25	1 550,00			335 221,18
Zmniejszenia	5 000,00	864 360,31	176 309,88	447 591,75	37 016,26	238 777,31	-	1 769 055,51
- sprzedaż			47 699,09	434 905,99				482 605,08
- likwidacja i inne		21 672,50	127 810,18	11 500,00	31 400,78			192 383,46
-przekazanie na środki trwałe						238 777,31		238 777,31
- inne	5 000,00	842 687,81	800,61	1 185,76	5 615,48			855 289,66
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2010 r.	1 678 358,54	29 969 588,10	25 070 432,02	10 017 883,89	1 771 202,68	6 777 220,23	-	75 284 685,46
UMORZENIE 01.01.2010 r.	-	1 926 469,51	3 715 374,13	2 539 867,78	758 380,21	-	-	8 940 091,63
Umorzenie za okres (z tytułu)								
Zwiększenia	-	2 027 675,99	4 668 867,40	2 343 277,28	309 361,06	-	-	9 349 181,73
inne leasingi								0,00
- amortyzacja bieżąca		950 889,80	2 618 627,08	1 544 426,21	265 577,95			5 379 521,04
-przejęcie kontroli		1 076 786,19	2 015 753,17	551 368,78	4 559,59			3 648 467,73
- umorzenie inne		0,00	34 487,15	247 482,29	39 223,52			321 192,96
Zmniejszenia:		891 298,22	177 596,56	402 940,11	30 081,50	-	-	1 501 916,39
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			149 139,90	402 940,11	30 081,50			582 161,51
- inne		891 298,22	28 456,66		0,00			919 754,88
UMORZENIE 31.12.2010 r.	-	3 062 847,28	8 206 644,97	4 480 204,95	1 037 659,77	-	-	16 787 356,97
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2010 r.	1 678 358,54	25 802 343,67	15 989 763,98	5 020 347,83	838 343,67	15 281,14	-	49 344 438,83
odpis aktualiz.na 01.01.2010			202 979,00	41 603,00				244 582,00
-zwiększenie				4 660,00	21 955,00			26 615,00
-zmniejszenie			1 800,00	5 341,00				7 141,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2010		-	201 179,00	40 922,00	21 955,00	-	-	264 056,00
wartość netto na 01.01.2010	1 678 358,54	25 802 343,67	15 786 784,98	4 978 744,83	838 343,67	15 281,14	-	49 099 856,83
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2010 r.	1 678 358,54	26 906 740,82	16 662 608,05	5 496 756,94	711 587,91	6 777 220,23	-	58 233 272,49

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2009 r.	-	5 231 130,89	3 969 536,39	3 324 934,03	981 506,86	13 391 105,35	-	26 898 213,52
Zwiększenia(z tytułu)	1 678 358,54	22 651 529,10	15 915 745,23	4 560 430,74	665 680,10	7 798 300,71	-	53 270 044,42
- zakup	760342,54	482 040,94	5 598 354,62	-	187 976,38	7 798 300,71	-	14 827 015,19
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	15 220 292,22	5 385 761,33	374 945,98	193 125,39	-	-	21 174 124,92
- leasing	-	-	1 474 108,20	1 477 608,45	-	-	-	2 951 716,65
- inne nabycie firmy MAKBUD	918016	6 949 195,94	3 457 521,08	2 707 876,31	284 578,33	-	-	14 317 187,66
Zmniejszenia	-	153 846,81	180 143,51	325 149,16	50 463,08	21 174 124,92	-	21 883 727,48
- sprzedaż	-	-	116 505,39	325 149,16	29 820,60	-	-	471 475,15
- likwidacja i inne	-	153 846,81	63 638,12	-	20 642,48	-	-	238 127,41
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	21 174 124,92	-	21 174 124,92
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2009 r.	1 678 358,54	27 728 813,18	19 705 138,11	7 560 215,61	1 596 723,88	15 281,14	-	58 284 530,46
UMORZENIE 01.01.2009 r.	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	574 779,93	2 219 243,01	1 303 683,90	277 131,79	-	-	4 374 838,63
inne leasingi	-	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja bieżąca	-	574 174,65	2 057 142,10	1 297 257,24	266 170,61	-	-	4 194 744,60
- umorzenie nabytej firmy MAKBUD	-	605,28	162 100,91	6 426,66	10 961,18	-	-	180 094,03
Zmniejszenia:	-	-	81 127,43	30 940,65	38 395,27	-	-	150 463,35
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	81 127,43	30 940,65	38 395,27	-	-	150 463,35
UMORZENIE 31.12.2009 r.	-	1 926 469,51	3 715 374,13	2 539 867,78	758 380,21	-	-	8 940 091,63
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2009 r.	-	3 879 441,31	2 392 277,84	2 057 809,50	461 863,17	13 391 105,35	-	22 182 497,17
ODPIS AKTUALIZUJĄCY	-	-	202 979,00	41 603,00	-	-	-	244 582,00
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2009 r.	1 678 358,54	25 802 343,67	15 786 784,98	4 978 744,83	838 343,67	15 281,14	-	49 099 856,83

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4 802 836,34	3 804 987,81
- działalność budowlana kubaturowa	570 179,38	490 609,45
- działalność budowlana drogowa	2 548 532,42	2 320 392,40
- działalność deweloperska	58 128,37	6 783,80
- działalność produkcyjna	1 625 996,17	987 202,16
Koszty ogólnego zarządu	576 684,70	445 563,36
RAZEM	5 379 521,04	4 250 551,17

Jednostki wchodzące w skład Grupy użytkują w pełni zamortyzowane rzeczowe aktywa trwałe o wartościach początkowych na poszczególne dni bilansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 069,00	2 069,00
Urządzenia techniczne i maszyny	675 507,05	664 640,09
Środki transportu	467 104,33	511 637,70
Inne środki trwałe	259 900,84	242 304,80
RAZEM	1 404 581,22	1 420 651,59

Jednostki Grupy jako leasingobiorcy używają na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2010		31-12-2009	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	3 918 302,82	3 079 248,66	2 733 743,21	2 161 169,22
Środki transportu	5 750 533,49	3 952 799,67	5 421 766,10	3 381 048,11
RAZEM	9 668 836,31	7 032 048,33	8 155 509,31	5 542 217,33

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Własne	44 424 003,93	43 542 358,36
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	7 032 048,33	5 542 217,33
- umowy leasingu	7 032 048,33	5 542 217,33
RAZEM	51 456 052,26	49 084 575,69

Spółki GRUPY nie użytkuje środków trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

Na rzeczowych aktywach trwałych ustanowione były zabezpieczenia na następujące kwoty:

Stan na dzień 31-12-2010 r. -	11 704 804,09 zł
Stan na dzień 31-12-2009 r. -	24 183 358,00 zł

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w poszczególnych okresach sprawozdawczych wynosi:

Za rok zakończony 31-12-2010 -	13 286,90 zł
Za rok zakończony 31-12-2009 -	0 zł

Wartość kosztu finansowania zewnętrznego aktywowanego w rzeczowym majątku trwałym wynosi odpowiednio:

Za rok zakończony 31-12-2010 -	156 769,55 zł
Za rok zakończony 31-12-2009 -	0 zł

8.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Wartość firmy	9 139 720,60	3 674 932,90
Znak firmowy	506 250,00	750 000,00
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	598 015,59	568 728,23
- oprogramowanie komputerowe	439 601,21	568 728,23
- inne	158 414,38	-
RAZEM	10 243 986,19	4 993 661,13

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
Wartość brutto na początek okresu	5 726 322,67	1 166 366,73
Zwiększenia (z tytułu)	5 658 157,58	4 559 955,94
- zakup	192 569,27	135 023,04
- przyjęcie kontroli nad spółką	5 464 787,70	4 424 932,90
- inne	800,61	-
Zmniejszenia	16 560,15	-
- inne	16 560,15	-
Wartość brutto na koniec okresu	11 367 920,10	5 726 322,67
Umorzenie na początek okresu	732 661,54	370 563,40
Umorzenie za okres (z tytułu)	391 272,37	362 098,14
Zwiększenia	416 506,94	371 561,10
- amortyzacja bieżąca	416 506,94	327 811,10
- przejęcie spółki	-	43 750,00
Zmniejszenia:	25 234,57	9 462,96
- umorzenie zlikwidowanych WN	-	9 462,96
- inne	25 234,57	-
Umorzenie na koniec okresu	1 123 933,91	732 661,54
Wartość netto na koniec okresu	10 243 986,19	4 993 661,13

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	99 693,49	105 324,14
Koszty ogólnego zarządu	316 813,45	266 236,96
RAZEM	416 506,94	371 561,10

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Własne	10 243 986,19	4 993 661,13
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
RAZEM	10 243 986,19	4 993 661,13

Na dzień 31 grudnia 2010 r. oraz 31 grudnia 2009 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Jednostki wchodzące w skład Grupy użytkują w pełni zamortyzowane programy komputerowe o wartościach początkowych na poszczególne dni bilansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Oprogramowanie	122 590,27	96 790,27
RAZEM	122 590,27	96 790,27

W roku 2010 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy nabyta w związku z połączeniem w 2009 roku ze spółką Makbud oraz wartość firmy powstała w 2010 roku w wyniku objęcia kontroli nad PRDiM.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytej wartości firmy Makbud dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartość firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 10,82%. Analiza ta została oparta o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę dominującą testu na ocenę wartości firmy na kwotę na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi 29.677 tys. zł.

Wartość bilansowa aktywów netto przypisanych do ośrodka na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi 17.291 tys. zł.

Z uwagi na uzyskaną w teście nadwyżkę wartości użytkowej nad wartością bilansową aktywów netto ośrodka określoną w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę utraty wartości nabytej wartości firmy, Spółka dominująca w 2010 roku nie dokonała odpisu z tytułu utraty wartości firmy.

GRUPA w swojej działalności w segmencie budownictwa drogowego wykorzystuje znak firmowy Makbud. W ocenie kierownictwa jednostki dominującej, biorąc też pod uwagę wyniki testu na utratę wartości firmy Makbud, nie ma konieczności dokonywania odpisu aktualizującego wartość znaku firmowego.

8.3. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
Stan na początek roku	-	111 250,00
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	-	111 250,00
- likwidacja lokaty po terminie umownym	-	111 250,00
Stan na koniec okresu:	-	-

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
Stan na początek roku	111 250,00	-
Zwiększenia:	-	111 250,00
- lokata	-	111 250,00
Zmniejszenia:	111 250,00	-
- likwidacja lokaty po terminie umownym	111 250,00	-
Stan na koniec okresu:	-	111 250,00

8.4. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	2 574 740,62	894 657,87
Zwiększenia:	490 711,00	1 711 462,75
- zakup	-	1 711 462,75
- przejęcie kontroli PRDiM	490 711,00	-
Zmniejszenia:	81 322,67	31 380,00
- inne	81 322,67	31 380,00
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	2 984 128,95	2 574 740,62
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	341 808,31	226 732,25
Umorzenie za okres	278 128,33	115 076,06
Zwiększenia:	345 490,95	115 076,06
- amortyzacja bieżąca	149 206,55	115 076,06
- przejęcie kontroli PRDiM	196 284,40	-
Zmniejszenia:	67 362,62	-
- inne	67 362,62	-
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	619 936,64	341 808,31
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	2 364 192,31	2 232 932,31

8.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Należności z tytułu dostaw i usług	100 530 902,38	47 846 317,86
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 008 912,04	2 741 413,10
Inne należności niefinansowe	2 564 902,68	2 470 070,56
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	5 938 747,89	1 957 633,23
- na zakup towarów, materiałów i usług	5 938 747,89	1 957 633,23
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	116 043 464,99	55 015 434,75
Odpisy aktualizujące wartość należności	3 124 293,73	1 447 988,37
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	119 167 758,72	56 463 423,12

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
Stan na początek okresu	1 447 988,37	795 394,47
a) zwiększenia (z tytułu)	2 093 856,63	686 610,38
- utworzenia	2 045 165,45	686 610,38
- PRDiM Bo	48 691,18	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	417 551,27	34 016,48
- spłaty wierzytelności	406 886,28	1 484,85
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	10 664,99	32 531,63
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	3 124 293,73	1 447 988,37

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010r.	31-12-2009
a) do 1 miesiąca	25 731 542,62	14 636 717,92
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	41 333 433,12	22 628 059,30
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	7 302 938,34	6 735 138,81
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane (brutto)	29 287 282,03	5 294 390,20
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	103 655 196,11	49 294 306,23
g) odpisy aktualizujące wartość należności	3 124 293,73	1 447 988,37
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	100 530 902,38	47 846 317,86

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30-60-dniowy termin płatności.

Na 31 grudnia 2010 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 3 124 293,73zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione powyżej. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) do 1 miesiąca	20 339 641,51	3 355 094,88
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 827 921,29	491 306,95
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 454 541,23	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 385 545,76	-
e) powyżej 1 roku	1 279 632,24	1 447 988,37
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	29 287 282,03	5 294 390,20
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	3 124 293,73	1 447 988,37
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	26 162 988,30	3 846 401,83

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2010		31-12-2009	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	91 980 352,98	x	48 710 990,01
- USD	25,00	69,24	3 435,59	9 792,45
- EUR	3 689 336,82	14 144 800,56	1 510 170,75	6 190 868,04
- RUB	22 041 493,49	2 686 756,54	1 047 261,01	94 663,41
- UAH	23 117,42	8 616,13	-	-
- NOK	14 260 324,16	7 222 869,54	350,89	2 407,43
- SEK	-	-	16 269,00	6 713,41
RAZEM	x	116 043 464,99	x	55 015 434,75

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

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

- na dzień bilansowy 31-12-2010 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 14,91% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2009 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 12,34 % stanu należności na ten dzień.

8.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
Stan na początek okresu	4 262 216,71	4 095 394,47
- środki trwałe	244 582,00	-
- zapasy	1 496 987,00	3 300 000,00
- należności z tytułu dostaw i usług	1 447 988,37	795 394,47
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 072 659,34	-
a) zwiększenia (z tytułu)	2 638 364,23	3 500 838,72
- środki trwałe	26 615,00	244 582,00
- zapasy :	370 132,91	1 496 987,00
- w tym przejęcie PRDiM	75 633,00	-
- należności z tytułu dostaw i usług :	2 093 856,63	686 610,38
- w tym przejęcie PRDiM	48 691,18	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	147 759,69	1 072 659,34
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 484 423,66	3 334 016,48
- środki trwałe	7 141,00	-
- zapasy	1 049 371,70	3 300 000,00
- należności z tytułu dostaw i usług	417 551,27	34 016,48
- kaucje z tytułu umów o budowę	10 359,69	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	5 416 157,28	4 262 216,71
- środki trwałe	264 056,00	244 582,00
- zapasy	817 748,21	1 496 987,00
- należności z tytułu dostaw i usług	3 124 293,73	1 447 988,37
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 072 659,34

8.7. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Materiały	5 664 235,70	2 139 507,17
Półprodukty i produkty w toku	29 430 499,12	21 159 491,59
Produkty gotowe	22 245 992,93	42 061 039,72
Towary	42 693 743,12	37 058 699,40
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	100 034 470,87	102 418 737,88
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	817 748,21	1 496 987,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	99 216 722,66	100 921 750,88

W 2010 r. dokonano odpisu aktualizującego zapasy w kwocie 294 499,91zł oraz rozwiązano odpis utworzony w kwocie 1 049 371,70zł.

Na dzień 31-12-2010 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2010 aktywowano w zapasach kwotę 1 336 329,07zł kosztów finansowania zewnętrznego.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31-12-2011 wynosi 24 355 599,02 zł.

8.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2010		31-12-2009	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	11 090 767,62	x	13 856 720,22
- EURO	3 035 631,51	12 022 011,48	770 486,41	3 165 312,27
- USD	65 983,21	195 580,83	209 518,84	597 191,55
- RUB	1 256 874,65	121 916,86	4 765 000,75	452 675,08
- NOK	10 618 913,08	5 384 850,82	28 898,09	14 293,00
- UAH	19 997,70	7 443,14	47 954,37	17 062,16
RAZEM	x	28 822 570,75	x	18 103 254,28

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31-12-2010 wynosi 28 822 570,75 zł.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Środki pieniężne w banku i kasie	28 822 570,75	18 103 254,28
różnice kursowe z wyceny bilansowej	151 168,06	66 684,49
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	28 973 738,81	18 169 938,77

8.9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 904 971,66	965 733,46
- konferencje, szkolenia, targi	148 238,80	21 414,60
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych	167 370,55	37 405,08
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	380 553,72	458 968,38
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	14 188,67	69 924,79
- prenumerata, abonament, energia	48 446,09	18 786,14
- sesja reklamowa	5 184,00	31 104,00
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	126 347,69	89 077,03
- domy wzorcowe	63 741,60	63 741,16
- oc zarządu	6 095,81	-
- inne usługi	855 555,57	-
- certyfikat	89 249,16	175 312,28

b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:

- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	1 967 852,32	1 276 288,74
--	--------------	--------------

RAZEM

3 872 823,98 **2 242 022,20**

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	655 467,05	691 897,95
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	181 856,03	273 330,34
- sesja reklamowa	-	5 184,00
- domy wzorcowe	171 899,93	235 641,53
- ubezpieczenia pojazdów samochodowych	2 502,00	3 390,84
- certyfikat	206 865,01	135 908,14
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	92 344,08	38 443,10

RAZEM

655 467,05 **691 897,95**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	7 005 167,21	908 894,56
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	358 145,84	520 650,41
- prawo wieczystego użytkowania	602 966,53	388 244,15
- otrzymane nieodpłatnie środki trwałe	335,32	-
- zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	6 043 719,52	-
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	5 060 037,62	6 051 193,12
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	162 504,57	163 311,48
- prawo wieczystego użytkowania	55 168,67	30 633,12
- zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	4 841 784,54	5 857 248,52
- otrzymane nieodpłatnie środki trwałe	579,84	-

8.10. KAPITAŁY

Strukturę własnościową kapitału podstawowego na poszczególne prezentowane w sprawozdaniu finansowym dni bilansowe przedstawiają poniższe tabele.

Kapitał podstawowy Spółki dominującej dzieli się na 33 927 184 (słownie: trzydzieści trzy miliony dziewięćset dwadzieścia siedem tysięcy sto osiemdziesiąt cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2010		
	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	27,06%
Skowrońska Beata Maria	6 098 000	0,10	17,97%
Stajkowska Zofia Iwona	6 124 602	0,10	18,05%
AVIVA BZ WBK	3 383 088	0,10	9,97%
Free flot	9 141 848	0,10	26,95%
RAZEM	33 927 184	x	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2009		
	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	27,06%
Skowrońska Beata Maria	6 124 602	0,10	18,05%
Stajkowska Zofia Iwona	6 124 602	0,10	18,05%
Akcje własne do zbycia	4 598 334	0,10	13,55%
Free flot	7 900 000	0,10	23,29%
RAZEM	33 927 184	x	100,00%

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31 grudnia 2010r. oraz 31 grudnia 2009 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

8.10.1 PROGRAM MOTYWACYJNY

Grupa realizuje Program Motywacyjny, w ramach którego członkom Zarządu, menadżerom wyższego szczebla oraz kluczowym pracownikom operacyjnym spółek wchodzących w skład Grupy UNIBEP przyznawane są niezbywalne warranty subskrypcyjne serii A na akcje spółki.

Warranty subskrypcyjne serii A emitowane są na warunkach i w celu realizacji Programu Opcji Menadżerskich, którego założenia zostały przyjęte Uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007r. W oparciu o powyższe założenia, Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. Uchwałą nr 68 z dnia 10 marca 2008 r. przyjęła treść Regulaminu Programu Opcji Menadżerskich, zmienioną następnie Uchwałą nr 135 z dnia 19.04.2010r.

Program Motywacyjny realizowany w Grupie obejmuje okres kolejnych trzech lat obrotowych, począwszy od roku 2010, tj. w latach 2010, 2011, 2012.

Program Motywacyjny jest skierowany do członków Zarządu, menadżerów wyższego szczebla oraz kluczowych pracowników operacyjnych spółek wchodzących w skład Grupy UNIBEP (Osoby Kluczowe).

Celem wprowadzenia Programu Motywacyjnego jest stworzenie mechanizmów motywujących dla Osób Kluczowych do działań zapewniających długoterminowy wzrost Grupy oraz ustabilizowanie kadry zarządzającej.

Program Motywacyjny Grupy przewiduje nieodpłatną emisję nie więcej niż 1.048.950 warrantów subskrypcyjnych serii A, uprawniających do objęcia akcji na okaziciela serii C spółki, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda po cenie emisyjnej ustalonej przez Radę Nadzorczą oddzielnie dla każdej z trzech transz Programu.

Liczba 1.048.950 warrantów subskrypcyjnych została podzielona na transze roczne (2010 – I transza nie więcej niż 209.790 warrantów, 2011 – II transza nie więcej niż 419.580 warrantów, 2012 – III transza nie więcej niż 419.580 warrantów).

Wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych może nastąpić do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Osobami Uprawnionymi do objęcia warrantów subskrypcyjnych są wskazani w uchwale lub w uchwałach Rady Nadzorczej spółki są członkowie Zarządu, menadżerowie wyższego szczebla oraz kluczowi pracownicy operacyjni spółek wchodzących w skład Grupy UNIBEP (Lista Osób Uprawnionych), w łącznej liczbie nie wyższej niż 99 osób.

Uzyskanie prawa przez Uczestnika Programu do nabycia Warrantów uprawniających do objęcia Akcji w liczbie wskazanej w Liście Osób Uprawnionych oraz w zawartej przez taką osobę Umowie Uczestnictwa jest uzależnione od ziszczenia się następujących warunków:

- pozostawania w stosunku służbowym, przez pełny rok kalendarzowy objęty daną transzą i brak kar dyscyplinarnych w tym okresie;
- nie wyrządzenia szkody Spółce lub spółce należącej do Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A.; utrata uprawnień następuje z chwilą wszczęcia postępowania sądowego z powyższego tytułu.

Warranty subskrypcyjne zaoferowane zostaną Osobom Uprawnionym na następujących warunkach:

1. Dla uzyskania prawa do objęcia 100% Warrantów z danej transzy przez Członków Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie przez Spółkę potwierdzonego przez biegłego rewidenta kryterium wzrostu skonsolidowanego zysku netto (z wyłączeniem kosztów Programu) na 1 akcję („EPS”) w odniesieniu do roku 2009 odpowiednio o:

- a) 25% w roku 2010,
- b) 50% w roku 2011 oraz
- c) 180% w roku 2012.

2. Dla uzyskania prawa do objęcia 50% Warrantów z danej transzy przez Uczestników Programu niebędących Członkami Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie przez Spółkę potwierdzonego przez biegłego rewidenta kryterium wzrostu skonsolidowanego zysku netto (z wyłączeniem kosztów Programu) na 1 akcję („EPS”) w odniesieniu do roku 2009 odpowiednio o:

- a) 25% w roku 2010,
- b) 50% w roku 2011 oraz
- c) 180% w roku 2012.

3. Dla objęcia pozostałych 50% Warrantów z danej transzy przez Uczestników Programu niebędących Członkami Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie Celów Indywidualnych postawionych przez Zarząd danemu Uczestnikowi Programu na każdy rok trwania Programu i zapisanych w Umowach Uczestnictwa dla poszczególnych Uczestników Programu. Cele Indywidualne będą wyrażone w wartościach pieniężnych, ustalone adekwatnie do zajmowanego stanowiska oraz powiązane z realizacją celu głównego jakim jest wzrost EPS.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może, w odniesieniu do danej transzy Warrantów, podjąć w roku następującym po roku, w którym powinny ziścić się warunki określone w ust. 1 i 2 powyżej lub w roku kolejnym, decyzję o przyznaniu prawa do objęcia części lub wszystkich Warrantów przez danego Uczestnika Programu pomimo nieziszczenia się ww. warunków.

W związku z realizacją Programu Opcji Menadżerskich, kapitał zakładowy spółki został warunkowo podwyższony na podstawie Uchwały 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007r. oraz Uchwały nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia

18 czerwca 2009r. zmieniającej uchwałę nr 3 z dnia 26 października 2007r. o kwotę nie większą niż 104.895 złotych, w drodze emisji 1.048.950 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, w celu przyznania praw do objęcia akcji przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii A, emitowanych zgodnie z Uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych oraz Uchwałą nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r. zmieniającą Uchwałę nr 4 z dnia 26 października 2007r., z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.

Program składa się z trzech Transz uruchamianych kolejno w latach 2010, 2011 i 2012. Wartość puli zaoferowanej w Transzy i uruchomionej 7 maja 2010 roku to 209. 790 Opcji.

Warranty będą emitowane nieodpłatnie.

Jeden Warrant uprawniał będzie do objęcia jednej Akcji Spółki. Cena emisyjna (cena wykonania) wynosi 5,60 zł.

Prawa z Warrantów do objęcia Akcji Spółki będą mogły być wykonane w terminie ich dostarczenia do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Program motywacyjny został wyceniony przy użyciu modelu opartego na metodzie Monte-Carlo. Pozostałe podstawowe założenia do wyceny :

- cena wyjściowa do wyceny modelu -	7,30 zł
- oczekiwana zmienność kursu -	38,5%
- stopa procentowa wolna od ryzyka - krzywa zerokuponowa na Datę Przyznania	
- średni okres trwania życia opcji -	3,2 roku
- oczekiwane dywidendy -	0,10 zł

Na podstawie wyceny aktuarialnej UNIBEP S.A. ujęła w kosztach wynagrodzeń kwotę 247 494,60 zł, zaś Spółka zależna kwotę 52 505,40 zł.

8.10.2 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 dominującej.

8.11. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
DŁUGOTERMINOWE	32 447 904,16	8 294 793,45
- zobowiązania z tytułu kredytów	28 174 163,72	4 990 315,74
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 273 740,44	3 304 477,71
KRÓTKOTERMINOWE	7 422 000,03	13 173 193,93
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	-	9 499 930,57
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 680 517,97	929 484,00
- zobowiązania z tytułu pożyczek	240 000,00	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 050 524,46	1 578 161,86
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	3 450 957,60	-
- zobowiązania z tytułu faktoringu	-	1 165 617,50
RAZEM	39 869 904,19	21 467 987,38

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2010

Nazwa instytucji	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	2 980 538,45 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	poręczenie UNIBEP, zastaw rejestrowy sądowy na wytwórni mas bitumicznych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy sądowy na walcu drogowym wibracyjnym wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; hipoteka zwykła w kwocie 4.536.000,00 PLN i hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Ostrołęce	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	1 110 795,36 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkownika wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A.	3 547 000,00 zł	2 029 910,96 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie	50 000 000,00 zł	22 052 918,95 zł	Wibor 3 M + marża	30.06.2012	hipoteka zwykła łączna w kwocie 50mln zł, hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 8mln zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy, weksel własny in blanco poręczony przez Unibep do kwoty 16mln zł, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z umów sprzedaży powierzchni w inwestycji będącej przedmiotem kredytowania	kredyt obrotowy

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2009

Nazwa banku	Rodzaj kredytu	Data umowy	Kwota kredytu/limitu	Data spłaty	Kwota pozostała do spłaty	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Bank PKO BP SA	kredyt inwestycyjny	22.04.2009	4 536 000,00 zł	21.04.2016	3 673 760,35 zł	poręczenie Unibep SA, hipoteka zwykła 5,53mln zł i kaucyjna 1,0mln zł (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych, zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym	WIBOR 3M + marża banku
Fortis Bank Polska SA	kredyt inwestycyjny	29.05.2007	1 709 402,00 zł	29.05.2017	1 316 555,39 zł	hipoteka zwykła 1.880.342mln zł i kaucyjna 408.500zł (nieruch w Łomży ul. Wojska Polskiego KW LM1L/00053800/4), weksel własny in blanco poręczony przez Pana Bogdana Makowskiego	WIBOR 1M + marża banku

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2010

Nazwa instytucji	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	14.09.2013	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	18.06.2011	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Kredyt Bank S.A.	5 000 000,00 zł	0,00	WIBOR O/N + marża	20.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	28.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	688 800,00 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	poręczenie UNIBEP, zastaw rejestrowy sądowy na wytwórni mas bitumicznych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy sądowy na walcu drogowym wibracyjnym wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; hipoteka zwykła w kwocie 4.536.000,00 PLN i hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Ostrołęce	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	205 128,00 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A.	3 547 000,00 zł	786 589,97 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2009

Nazwa banku	Rodzaj kredytu	Data umowy	Kwota kredytu/limitu	Data spłaty	Kwota pozostała do spłaty	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Bank PKO BP SA	kredyt w formie limitu kredytowego wielocelowego	19.02.2009	45 000 000,00 zł	31.12.2010	0,00 zł	cesja wierzytelności z kontraktów na kwotę 149,6mlnżł: NOWY IMIELIN, OPERA PODLASKA, FILHARMONIA ŚWIĘTOKRZYSKA; weksel własny in blanco	WIBOR 1M+ marża banku EURIBOR 1M+marża banku
	w rachunku bieżącym		max 50% kwoty tj. 22 500 000 zł				
	w rachunku odnawialnym		max 50% kwoty tj. 22 500 000 zł		8 500 000,00 zł		
Kredyt Bank SA	w rachunku bieżącym	19.09.2008	3 000 000,00 zł	20.09.2010	0,00 zł	cesja wierzytelności z kontraktów na kwotę 15mlnżł: TRIO, LELKA SKARBIEC MIESZKANIOWY; weksel własny in blanco	WIBOR O/N + marża banku
Bank PKO BP SA	kredyt w formie limitu kredytowego wielocelowego	22.04.2009	4 000 000,00 zł	21.04.2010	0,00 zł	poręczenie Unibep SA, hipoteka kaucyjna 5mln zł (nieruchomość w Łomży ul. Poligonowa 12 KW LM1L/00037580/7 i KW LM1L/00026474/1)	WIBOR 3M + marża banku
	w rachunku bieżącym		max 50% kwoty tj. 2 000 000 zł				
	w rachunku odnawialnym		max 25% kwoty tj. 1 000 000 zł				
	kredyt inwestycyjny	22.04.2009	4 536 000,00 zł	21.04.2016	688 800,00 zł	poręczenie Unibep SA, hipoteka zwykła 5,53mlnżł i kaucyjna 1,0mlnżł (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych, zastaw rejestrowy na walcu drogowym wybracyjnym	WIBOR 3M + marża banku

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2009

Nazwa banku	Rodzaj kredytu	Data umowy	Kwota kredytu/ limitu	Data spłaty	Kwota pozostała do spłaty	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Fortis Bank Polska SA	kredyt inwestycyjny	29.05.2007	1 709 402,00 zł	29.05.2017	205 128,00 zł	hipoteka zwykła 1.880.342mln zł i kaucyjna 408.500zł (nieruch w Łomży ul. Wojska Polskiego KW LM1L/00053800/4), weksel własny in blanco poręczony przez Pana Bogdana Makowskiego	WIBOR 1M + marża banku
Bank Spółdzielczy w Brańsku	w rachunku bieżącym	02.04.2007	3 000 000,00 zł	02.04.2010	0,00 zł	hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 maja 19 KW 44372, cesja praw z ubezp. nieruchomości, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. bieżącego w PKO BP S.A.	WIBOR 1M + marża banku
	kredyt inwestycyjny	24.03.2005	800 000,00 zł	28.02.2010	35 556,00 zł	hipoteka zwykła w kwocie 800.000 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, KW 43080, cesja praw z ubezp. nieruchomości, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. Bieżącego w PKO BP S.A., przewłaszczenie maszyn i urządzeń wraz z cesją praw z ubezpieczenia	WIBOR 1M + marża banku

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU FAKTORINGU 31-12-2009

Nazwa banku	Rodzaj umowy	Data umowy	Kwota LIMITU	Data zakończenia	Kwota pozostała do spłaty	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Raiffeisen Bank S.A.	umowa faktoringowa	05.10.2009	5 000 000,00 zł	31.08.2010	1 165 617,50 zł	weksel własny in blanco	WIBOR 1M + marża banku

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) powyżej 1 roku do 3 lat	24 936 362,59	2 682 259,74
b) powyżej 3 lat do 5 lat	2 717 601,13	1 787 856,00
c) powyżej 5 lat	520 200,00	520 200,00
RAZEM	28 174 163,72	4 990 315,74

Jednostki Grupy nie posiadają zaciągniętych kredytów w walutach obcych.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

	31-12-2010		31-12-2009	
	Niezdykontowane umowne		Niezdykontowane umowne	
	Wartość bilansowe	przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	przepływy pieniężne
a) do roku	1 920 517,97	1 920 517,97	10 429 414,57	10 429 414,57
b) powyżej 1 roku do 3 lat	24 949 288,80	24 963 974,95	2 681 908,91	2 681 784,00
c) powyżej 3 lat do 5 lat	2 705 085,55	2 717 601,13	1 788 029,61	1 787 856,00
d) powyżej 5 lat	519 789,37	520 200,00	520 377,22	520 200,00
RAZEM	30 094 681,69	30 122 294,05	15 419 730,31	15 419 254,57

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystanych kredytów oraz instrumentów finansowych na dzień 31-12-2010 r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzysta na kwota na dzień	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00	5 000 000,00	WIBOR 1M + marża	19.02.2009	14.09.2013	z wpływów na rachunek bieżący
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00	5 000 000,00	WIBOR 1M + marża	19.06.2010	18.06.2011	z wpływów na rachunek bieżący
Kredyt Bank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00	5 000 000,00	WIBOR O/N + marża	19.09.2008	20.09.2012	z wpływów na rachunek bieżący
Raiffeisen Bank Polska S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00	10 000 000,00	WIBOR 1M + marża	08.02.2010	28.09.2012	z wpływów na rachunek bieżący
Kredyt Bank S.A.	kredyt inwestycyjny	3 547 000,00	748 854,87	WIBOR 1M + marża	08.07.2010	31.12.2016	w terminach ustalonych wg umowy
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	2 000 000,00	2 000 000,00	WIBOR 1M + marża	05.05.2010	27.04.2011	z wpływów na rachunek bieżący
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepletowie	kredyt obrotowy	50 000 000,00	27 947 081,05	WIBOR 3M + marża	04.08.2010	30.06.2012	w terminach ustalonych wg umowy

POŻYCZKI UDZIELONE W ROKU 2010

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość na dzień	Warunki finansowe	Zabezpieczenie
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 sp. z o.o. sp. kom.	13.12.2010	2 350 000,00 zł	31.12.2015	2 365 204,69 zł	oprocentowanie 15% w skali roku	hipoteka kaucyjna 4,7mln zł na nier. w Radomiu ul. Przytycka 2, nr 231/10 o łącznej pow. 29,2659ha. KW RA1R/00017209/1, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach sp. Junimex Development 7 sp. z o.o. sp. kom.

8.12. LEASING

Jednostki Grupy posiadają zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2010		31-12-2009	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	2 650 511,10	2 050 524,46	1 897 538,15	1 562 522,10
- od 1 do 5 lat	4 345 328,38	4 273 740,44	3 704 523,98	3 320 117,47
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 995 839,48	6 324 264,90	5 602 062,13	4 882 639,57
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-671 574,58		-719 422,56	
Wartość bieżąca	6 324 264,90	6 324 264,90	4 882 639,57	4 882 639,57

8.13. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	202 891,26	194 215,25
- odprawy emerytalne	191 866,18	182 515,64
- odprawy rentowe	11 025,08	11 699,61
a) zwiększenia (z tytułu)	409 161,58	9 350,54
- odprawy emerytalne	396 709,50	9 350,54
- odprawy rentowe	12 452,08	-
b) wykorzystanie (z tytułu)	10 536,00	-
- odprawy emerytalne	10 536,00	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	18 488,17	674,53
- odprawy emerytalne	18 217,17	-
- odprawy rentowe	271,00	674,53
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	583 028,67	202 891,26
- odprawy emerytalne	559 822,51	191 866,18
- odprawy rentowe	23 206,16	11 025,08
W TYM KOSZT PRZESZŁEGO ZATRUDNIENIA (z tytułu)	222 131,47	-
- odprawy emerytalne	218 597,66	-
- odprawy rentowe	3 533,81	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	3 950,08	6 791,55
- odprawy emerytalne	-	3 612,50
- odprawy rentowe	3 950,08	3 179,05
a) zwiększenia (z tytułu)	71 915,44	771,03
- odprawy emerytalne	68 974,89	-
- odprawy rentowe	2 940,55	771,03
b) wykorzystanie (z tytułu)	11 185,15	3 612,50
- odprawy emerytalne	10 536,00	3 612,50
- odprawy rentowe	649,15	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	488,27	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	488,27	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	64 192,10	3 950,08
- odprawy emerytalne	58 438,89	-
- odprawy rentowe	5 753,21	3 950,08

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2009-2010:

- stopa dyskonta w 2010 roku 4,90%
- stopa dyskonta w 2009 roku 5,12%
- wzrost płacy minimalnej 4,50%

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została wykonana na dzień 31 grudnia 2010 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	17 496 088,52	23 199 355,08
- świadczenia pracownicze	4 332 782,42	7 754 392,64
- naprawy gwarancyjne	7 923 983,89	8 902 795,99
- rezerwa na podwykonawców	4 088 791,55	3 782 243,99
- rezerwa na zobowiązania	1 060 530,66	2 694 922,46
- koszty pozostałe	90 000,00	65 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	60 868 449,39	21 979 979,33
- świadczenia pracownicze	7 481 094,29	4 955 087,67
- naprawy gwarancyjne	2 760 274,52	1 755 719,09
- rezerwa na podwykonawców	48 743 033,88	15 244 172,57
- rezerwa na zobowiązania	1 539 746,70	-
- koszty pozostałe	344 300,00	25 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	57 130 745,40	27 683 245,89
- świadczenia pracownicze	5 041 441,05	8 376 697,89
- naprawy gwarancyjne	2 497 622,92	2 734 531,19
- rezerwa na podwykonawców	48 611 900,77	14 937 625,01
- rezerwa na zobowiązania	649 780,66	1 634 391,80
- koszty pozostałe	330 000,00	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- świadczenia pracownicze	-	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	21 233 792,51	17 496 088,52
- świadczenia pracownicze	6 772 435,66	4 332 782,42
- naprawy gwarancyjne	8 186 635,49	7 923 983,89
- rezerwa na podwykonawców	4 219 924,66	4 088 791,55
- rezerwa na zobowiązania	1 950 496,70	1 060 530,66
- koszty pozostałe	104 300,00	90 000,00

8.14. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
- z tytułu dostaw i usług	75 124 355,96	62 533 300,13
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	3 908 207,21	2 336 861,92
- z tytułu wynagrodzeń	1 341 469,33	569 126,63
- zaliczki otrzymane na dostawy	21 787 923,10	4 333 921,83
- inne	255 415,71	753 105,23
- fundusze specjalne	713 017,54	548 478,31
RAZEM	103 130 388,85	71 074 794,05

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) do 1 miesiąca	38 330 846,25	35 624 188,82
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	26 197 908,30	12 352 007,79
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 993 122,78	5 991 333,06
zobowiązania przeterminowane	6 602 478,63	8 565 770,46
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	75 124 355,96	62 533 300,13

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) do 1 miesiąca	4 180 249,21	8 006 539,02
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	664 008,92	271 811,05
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 474 989,41	81 444,38
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	14 982,04	-
e) powyżej 1 roku	268 249,05	205 976,01
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	6 602 478,63	8 565 770,46

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2010		31-12-2009	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	67 432 916,43	x	59 088 472,61
b) w walutach obcych	x	35 697 472,42	x	11 986 321,44
- USD	7 784,19	22 995,47	-	-
- RUB	21 688 084,41	2 292 082,97	1 655 054,62	145 589,36
- EURO	2 359 726,98	9 345 252,29	1 507 382,32	6 180 263,62
- UAH	3 218,63	1 209,80	-	-
- NOK	47 605 948,43	24 035 245,61	11 217 472,44	5 645 836,25
- SEK	1 555,14	686,28	36 066,00	14 632,21
RAZEM	x	103 130 388,85	x	71 074 794,05

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na koniec 2010 roku i koniec 2009 roku nie występują.

8.15. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2009	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2010
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 505 557,00	49 904,00	1 555 461,00
Rezerwy na urlopy zaległe	213 107,00	131 190,00	344 297,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	86 440,00	69 527,00	155 967,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	776 870,00	27 822,00	804 692,00
Inne koszty	17 100,00	2 717,00	19 817,00
Odprawy emerytalne, rentowe	39 300,00	83 671,00	122 971,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 398 317,00	- 897 826,00	2 500 491,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	487 639,00	487 639,00
Należności dyskonto	217 470,00	73 057,00	290 527,00
Premia i nagrody	610 122,00	321 077,00	931 199,00
odpis na zapasy	292 163,00	- 136 791,00	155 372,00
Produkcja niezakończona podatkowo	1 480 220,00	1 592 832,00	3 073 052,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	200 694,00	- 69 832,00	130 862,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	304 894,00	- 67 102,00	237 792,00
Odpis na majątku trwałym	46 471,00	3 700,00	50 171,00
Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	66 570,00	- 1 890,00	64 680,00
Nieopłacone odsetki	-	15 914,00	15 914,00
zobowiązania z tytułu leasingu	-	33 631,00	33 631,00
Przejęcie kontroli	-	- 132 033,00	-
RAZEM AKTYWA	9 255 295,00	1 587 207,00	10 974 535,00
		-	
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 549 794,00	1 867 085,00	3 416 879,00
Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu)	125 320,00	93 009,00	218 329,00
Dyskonto zobowiązań	502 991,00	55 376,00	558 367,00
Pozostałe	4 019,00	26 068,00	30 087,00
Odsetki nieotrzymane	24 984,00	- 20 981,00	4 003,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	26 439,00	41 240,00	67 679,00
Zapas deweloperski	1 841 503,00	- 1 790 188,00	51 315,00
Aport	1 036 299,00	- 52 657,00	983 642,00
Aktualizacja wyceny ŚT	-	470 438,00	470 438,00
Finansowanie zewnętrzne	-	38 051,00	38 051,00
Forward	-	205 634,00	205 634,00
Przejęcie kontroli	-	- 467 453,00	-
RAZEM REZERWY	5 111 349,00	465 622,00	6 044 424,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	-	1 121 585,00	-
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wartość firmy (przejęcie kontroli-wycena zapasów)	-	-	-
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - rozliczenie objęcia kontroli nad spółką zależną	-	1 650 886,00	1 650 886,00

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2009 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2008	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2009
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 691 531,00	- 185 974,00	1 505 557,00
Rezerwy na urlopy zaległe	185 549,00	27 558,00	213 107,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	211 442,00	- 125 002,00	86 440,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	718 626,00	58 244,00	776 870,00
Inne koszty	87 699,00	- 70 599,00	17 100,00
Odprawy emerytalne, rentowe	38 191,00	1 109,00	39 300,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	1 981 310,00	1 417 007,00	3 398 317,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	-	-
Należności dyskonto	384 364,00	- 166 894,00	217 470,00
Zapasy z tytułu dyskonta kaucji	1 969,00	- 1 969,00	-
Korekta połączeniowa	-	223 494,00	-
Premia i nagrody	1 287 571,00	- 677 449,00	610 122,00
odpis na zapasy	627 000,00	- 334 837,00	292 163,00
Produkcja niezakończona podatkowo	87 497,00	1 392 723,00	1 480 220,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	537 155,00	- 336 461,00	200 694,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	611 309,00	- 306 415,00	304 894,00
Odpis na majątku trwałym	-	46 471,00	46 471,00
Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	-	66 570,00	66 570,00
RAZEM AKTYWA	8 451 213,00	1 027 576,00	9 255 295,00
		-	
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	29 835,00	1 519 959,00	1 549 794,00
Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu)	93 950,00	31 370,00	125 320,00
Dyskonto zobowiązań	563 408,00	- 60 417,00	502 991,00
Pozostałe	4 019,00	-	4 019,00
Odsetki nieotrzymane	24 984,00	-	24 984,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	653 220,00	- 626 781,00	26 439,00
Zapasy deweloperski	-	1 841 503,00	1 841 503,00
RAZEM REZERWY	1 369 416,00	2 705 634,00	4 075 050,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	7 081 797,00	- 1 678 058,00	5 180 245,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na kapitały	-	-	-
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na aktywa trwałe	-	1 036 299,00	1 036 299,00

8.16. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

8.16.1 DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2010	31-12-2009
Planowane przychody z bieżących projektów	1 111 914 251,33	917 723 028,00
Planowane koszty z bieżących projektów	1 060 603 122,42	858 904 623,00
Planowana marża na bieżących projektach	51 311 128,91	58 818 405,00
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	416 967 391,97	398 039 278,00
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	392 955 365,85	365 354 287,00
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	24 012 026,12	32 684 991,00
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	27 299 102,79	26 133 414,00
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	53,20%	44,43%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	412 144 295,06	407 768 348,00
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	17 983 575,27	8 156 809,81
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	15 727 000,50	17 885 880,13
- w tym dotyczące planowanej straty	2 566 522,14	-
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 8.16.2)	21 787 923,10	4 336 095,24

Grupa 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.

8.16.2 ZALICZKI OTRZYMANE

	31-12-2010	31-12-2009
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 8.16.1)	21 787 923,10	4 336 095,24
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej	10 885 504,06	5 857 248,52
Ogółem	32 673 427,16	10 193 343,76

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2010r. i 31.12.2009r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

8.17. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2010	31-12-2009
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	6 437 125,22	6 319 842,27
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	15 445 761,25	16 976 574,53
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	21 882 886,47	23 296 416,80
Odpis aktualizacyjny należności	1 210 059,34	1 072 659,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców brutto	23 092 945,81	24 369 076,14
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	13 619 940,97	12 977 245,56
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	22 123 499,01	12 138 925,50
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	35 743 439,98	25 116 171,06

STAN DYSKONTA	31-12-2010	31-12-2009
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 529 093,91	1 144 578,80
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	2 938 777,55	2 647 321,61

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość kaucji:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2010	31-12-2009
Stan na początek okresu	1 072 659,34	-
a) zwiększenia	147 759,69	1 072 659,34
- przeniesienia z należności na kaucje	147 759,69	-
- utworzenie	-	1 072 659,34
b) zmniejszenia	10 359,69	-
- spłata wierzytelności	10 359,69	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KAUCJI RAZEM	1 210 059,34	1 072 659,34

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz rachunku zysków i strat Grupy na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest

podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2010	31-12-2009
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 273 045,82	-1 036 313,30
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 791 337,94	1 147 375,36
Ogółem korekta marży brutto	518 292,12	111 062,06
Korekta przychodów finansowych	893 308,14	2 233 957,15
Korekta kosztów finansowych	1 552 640,56	1 903 716,77
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-73 057,00	76 570,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	55 376,00	-204 254,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-158 721,30	313 618,44

Ponadto skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych z tytułu kaucji ujęto w:

- zapasach - 52 758,57zł

W 2010 roku największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 33,39 % wszystkich zatrzymanych kaucji. Na koniec roku 2009 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 24,63% wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

Struktura wiekowa przeterminowanych kaucji tytułu umów o budowę (wartość nominalna przed dyskontem)

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów o budowę, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości:

Kaucje z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	31-12-2010	31-12-2009
- do 1 miesiąca	-	-
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	-	-
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	145 919,22	-
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	840 934,59	123 388,12
- powyżej 1 roku	2 017 098,11	1 850 314,87
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów o budowę	3 003 951,92	1 973 702,99

8.18. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2010

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	461 181 069,36	67 557 307,98	97 237 369,73	40 324 450,00	3 486 635,11	- 11 926 083,99	657 860 748,19
sprzedaż zewnętrzna	453 320 025,85	67 557 307,98	97 237 369,73	39 718 314,75	27 729,88		657 860 748,19
sprzedaż na rzecz innych segmentów	7 861 043,51			606 135,25	3 458 905,23	- 11 926 083,99	-
Koszt sprzedaży	429 411 330,45	64 554 266,52	70 798 975,13	46 457 738,00	3 774 414,37	- 10 680 497,46	604 316 227,01
Zysk brutto ze sprzedaży	31 769 738,91	3 003 041,46	26 438 394,60	- 6 133 288,00	- 287 779,26	- 1 245 586,53	53 544 521,18
% zysku brutto ze sprzedaży	6,89%	4,45%	27,19%	-15,21%	-8,25%	10,44%	8,14%
Koszty sprzedaży							3 288 758,80
Koszty zarządu				x			20 084 942,98
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							- 413 741,26
Zysk z działalności operacyjnej				x			29 757 078,14
Przychody finansowe				x			3 579 057,83
w tym przychody odsetkowe	1 055 626,48	34 387,73	2 496,61	7 311,80			1 099 822,62
Koszty finansowe						x	3 896 362,02
w tym koszty odsetkowe	1 509 886,64	546 560,89	61 726,32	159 289,07			2 277 462,92
Zysk przed opodatkowaniem						x	29 439 773,95
Podatek dochodowy							6 754 642,07
Zysk netto						x	22 685 131,88

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	134 102 394,56	41 997 548,39	93 286 372,20	48 778 025,27	7 339 896,24	325 504 236,66
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	51 044 695,73
Razem aktywa	134 102 394,56	41 997 548,39	93 286 372,20	48 778 025,27	7 339 896,24	376 548 932,39
Kapitał własny	-	-	-	-	-	140 411 314,76
Zobowiązania	125 719 325,26	18 597 968,45	36 500 093,64	29 489 985,90	4 782 597,55	215 089 970,80
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	21 047 646,83
Razem pasywa	125 719 325,26	18 597 968,45	36 500 093,64	29 489 985,90	4 782 597,55	376 548 932,39
Amortyzacja	589 885,85	2 655 253,07	58 511,97	1 737 430,19	904 153,45	5 945 234,53

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2009

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	312 993 085,37	29 343 404,88	48 103 148,51	4 604 351,31	- 2 332 808,24	392 711 181,83
sprzedaży zewnętrzna	312 159 744,79	29 335 846,03	48 103 148,51	3 112 442,50	-	392 711 181,83
sprzedaż na rzecz innych segmentów	833 340,58	7 558,85		1 491 908,81	- 2 332 808,24	-
Koszt sprzedaży	277 124 557,61	27 955 511,86	38 303 849,02	6 310 149,98	- 2 332 808,24	349 694 068,47
Zysk brutto ze sprzedaży	35 868 527,76	1 387 893,02	9 799 299,49	- 1 705 798,67	-	43 017 113,36
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>11,46%</i>	<i>4,73%</i>	<i>20,37%</i>	<i>-37,05%</i>	<i>0,00%</i>	<i>10,95%</i>
Koszty sprzedaży						2 650 179,87
Koszty zarządu			x			16 223 738,52
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						2 502 742,94
Zysk z działalności operacyjnej			x			26 645 937,91
Przychody finansowe			x			2 803 802,91
w tym przychody odsetkowe	630 001,22	27 114,17	2 821,27	33 881,96		693 818,62
Koszty finansowe			x			4 656 803,48
w tym koszty odsetkowe	383 440,51	731 506,07	399 735,74	40 307,91		1 554 990,23
Zysk przed opodatkowaniem			x			24 792 937,34
Podatek dochodowy						6 996 865,35
Zysk netto			x			17 796 071,99

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	77 670 348,07	28 750 281,36	94 734 249,65	33 082 853,21	234 237 732,29
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	41 422 845,11
Razem aktywa	77 670 348,07	28 750 281,36	94 734 249,65	33 082 853,21	275 660 577,40
Kapitał własny					110 318 526,24
Zobowiązania	104 172 732,01	1 918 421,81	12 317 142,03	1 916 342,19	120 324 638,04
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	45 017 413,12
Razem pasywa	104 172 732,01	1 918 421,81	12 317 142,03	1 916 342,19	275 660 577,40
Amortyzacja	520 606,01	2 369 809,45	6 783,80	1 839 989,07	4 737 188,33

Koszt uzyskania informacji o przychodach od klientów zewnętrznych dla poszczególnych produktów i usług wchodzących w skład segmentów wiąże się z nadmiernym kosztem ich pozyskania.

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony 31-12-2010	okres zakończony 31-12-2009	stan na dzień 31-12-2010	stan na dzień 31-12-2009
KRAJ	585 737 078,54	343 599 333,38	70 236 235,53	56 016 443,96
EKSPORT	72 123 669,65	49 111 848,25	605 215,46	302 374,87
Razem	657 860 748,19	392 711 181,63	70 841 450,99	56 318 818,83

* aktywa trwałe – tj. rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, środki trwałe w budowie, prawo wieczystego użytkowania gruntów

GRUPA nie posiada klientów, z którymi przychody z tytułu transakcji z zewnętrznym klientem stanowią 10 % łącznych przychodów jednostki.

Natomiast w porównywalnym okresie przychody przekraczające 10% łącznych przychodów uzyskano od trzech klientów i ich wartość wyniosła 180 876 882,55 zł.:

w tym:

- odbiorca I – 42 669 398,73 zł
- odbiorca II – 88 268 154,00 zł
- odbiorca III – 49 939 329,82 zł

8.19. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) kraj	565 146 419,33	332 218 603,42
- sprzedaż usług budowlanych	485 678 406,31	281 101 490,94
- sprzedaż deweloperska	78 921 430,45	49 576 725,50
- sprzedaż wyrobów	471 348,41	-
- sprzedaży usług pozostałych	75 234,16	1 540 386,98
b) eksport	73 633 459,72	47 391 256,80
- sprzedaż usług budowlanych	73 633 194,27	47 336 230,25
- sprzedaż usług pozostałych	265,45	55 026,55
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	638 779 879,05	379 609 860,22

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
- sprzedaż towarów	18 299 722,61	12 342 192,02
- sprzedaży materiałów	781 146,53	759 129,59
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	19 080 869,14	13 101 321,61

8.20. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) amortyzacja	5 945 234,53	4 737 188,33
b) zużycie materiałów i energii	148 056 223,74	70 661 032,46
c) usługi obce	397 303 097,41	250 354 670,57
d) podatki i opłaty	1 922 747,46	1 135 158,61
e) wynagrodzenia	39 534 415,45	28 827 931,14
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	7 617 091,26	5 530 933,09
g) pozostałe koszty rodzajowe	7 947 822,17	7 339 693,61
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	608 326 632,02	368 586 607,81
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	35 262 327,09	-5 632 657,65
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 34 928 093,93	-7 441 020,03
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 3 288 758,80	-2 650 179,87
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 20 084 942,98	-16 223 738,52
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	585 287 163,40	336 639 011,74

8.21. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	113 879,02	-
b) dotacje	163 311,48	168 387,50
c) pozostałe, w tym:	4 004 478,92	6 437 730,59
- rozwiązane odpisy aktualizujące	1 169 734,34	5 535 141,80
- odpisane zobowiązania	41,39	474 329,45
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	55 168,67	30 633,12
- kary i odszkodowania	2 173 551,43	105 141,87
- inne	416 345,09	292 484,35
- zysk z okazijnego nabycia	189 638,00	-
RAZEM	4 281 669,42	6 606 118,09

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	141 846,84
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	341 595,42	3 191 349,66
- odpisy aktualizujące należności	20 480,51	1 649 780,66
- odpis aktualizujący zapasy	294 499,91	1 296 987,00
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	26 615,00	244 582,00
c) pozostałe, w tym:	4 353 815,26	770 178,65
- spisane należności	6 890,25	9 619,85
- rezerwa na zobowiązania i należności	3 260 703,77	-
- przekazane darowizny	129 655,00	120 400,00
- koszty sądowe i procesowe	160 065,30	92 064,91
- kary	21 430,46	8 029,02
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	244 992,80	302 460,29
- inne	530 077,68	237 604,58
RAZEM	4 695 410,68	4 103 375,15

8.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) z tytułu odsetek w tym:	1 405 339,18	2 803 694,79
- odsetki od udzielonych pożyczek	-	99 759,46
- odsetki od lokat	64 518,72	407 903,13
- dyskonto kaucji	893 308,14	2 233 957,15
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	15 204,69	-
- pozostałe	432 307,63	62 075,05
b) inne przychody finansowe	2 173 718,65	108,12
RAZEM	3 579 057,83	2 803 802,91

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
Inne przychody finansowe		
a) dodatnie różnice kursowe	245 874,00	0,00
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	1 927 844,65	108,12
- kontrakty terminowe wycena	1 082 282,32	-
- kontrakty terminowe realizacja	844 539,12	-
- pozostałe	1 023,21	108,12
Inne przychody finansowe razem:	2 173 718,65	108,12

Koszty finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) z tytułu odsetek w tym:	3 047 872,45	3 577 869,59
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	832 810,46	880 187,64
- dyskonto kaucji	1 552 640,56	1 903 716,77
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	1 689,22	7 722,10
- odsetki od leasingu	510 509,43	451 868,02
- pozostałe	150 222,78	334 375,06
b) inne koszty finansowe	848 489,57	1 078 933,89
RAZEM	3 896 362,02	4 656 803,48

Inne koszty finansowe	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) ujemne różnice kursowe		795 609,43
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	848 489,57	283 324,46
- z tytułu prowizji	323 562,05	112 886,72
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	-	159 662,69
- realizacja kontraktów	483 818,72	-
- pozostałe	41 108,80	10 775,05
Inne koszty finansowe razem:	848 489,57	1 078 933,89

8.23. PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
ZYSK BRUTTO	29 439 773,95	24 792 937,34
- korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	5 238 145,37	-6 750 939,11
- korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	6 930 589,81	9 238 734,04
- odliczenia od podstawy opodatkowania	- 170 205,00	-
PODSTAWA OPODATKOWANIA	41 438 304,13	27 280 732,27
Podatek wyliczony wg stawek krajowych (19 %)	7 873 277,78	5 183 339,13
Podatek od dochodów uzyskanych za granicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	58 985,76	1 538 258,45
Odliczenia od podatku ustalonego według stawek krajowych podatku zapłaconego za granicą zgodnie z art. 20 ustawy pdop	-56 036,47	-1 402 790,30
PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	7 876 227,07	5 318 807,28
PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY	-1 121 585,00	1 678 058,00
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	6 754 642,07	6 996 865,28
wpływ korekt podatku na obciążenie wyniku finansowego	-	-
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO PO KOREKTACH	6 754 642,07	6 877 358,07
EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA	22,94%	27,97%

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) mogą być przedmiotem kontroli przez organy podatkowe albo inne organy, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości podatkowe są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych. Opisane powyżej ryzyko dotyczy też działalności Spółki poza granicami kraju, gdzie systemy podatkowe są nieustabilizowane (Rosja, Białoruś). Spółka ogranicza ryzyko podatkowe w Rosji

i Norwegii korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych.

8.24. ZYSK (STRATA) JEDNĄ AKCJĘ

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2010 rok :

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-31.12.2010	33 927 184,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-31.12.2010	33 927 184,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	209 790,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	5,6
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 174 824,00
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01-01-2010 do 31.12.2010	8,08
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	145 399,01
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	64 390,99
Ilość akcji ogółem	33 991 574,99

W 2009r. nie było operacji powodujących rozwodnienie akcji.

8.25. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	31-12-2010	31-12-2009
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	8 093 918,55	16 538 477,94
- grunty	0,00	2 471 805,29
- budynki i budowle obiekty inżynierii lądowej	3 200,00	482 040,94
- urządzenia techniczne i maszyny	865 161,19	5 598 354,62
- środki transportu	20 745,90	-
- inne środki trwałe	204 095,06	187 976,38
- środki trwałe w budowie	7 000 716,40	7 798 300,71
Wartości niematerialne i prawne	192 569,27	109 638,12
RAZEM	8 286 487,82	16 648 116,06

8.26. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W dniu 14.01.2010 roku UNIBEP S.A. zakupiła 85% udziałów w Przedsiębiorstwie Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. Na dzień 31 grudnia 2010 r. dokonano ostatecznego rozliczenia przejęcia. Płatności za udziały dokonano w formie gotówkowej.

Jednostka przejmująca	UNIBEP S.A.
Jednostka przejmowana	PRDiM
Dzień przejęcia kontroli	14.01.2010

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia	Sposób określenia wartości godziwej
	AKTYWA			
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	2 790 609,48	2 790 609,48	ocena własna
II.	Pozostałe aktywa trwałe	449 080,86	449 080,86	ocena własna
III.	Zapasy	462 975,91	462 975,91	ocena własna
IV.	Należności	293 357,92	293 357,92	wartość bieżąca
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 900 876,87	1 900 876,87	kwoty nominalne
VI.	Pozostałe aktywa	80 211,35	80 211,35	ocena własna
	AKTYWA RAZEM	5 977 112,39	5 977 112,39	x
	ZOBOWIĄZANIA			
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	1 980 074,17	1 980 074,17	wartość bieżąca
II.	Przychody przyszłych okresów	295 921,60	295 921,60	wartość bieżąca
III.	Zobowiązania warunkowe	-	-	
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	2 275 995,77	2 275 995,77	x
	Nabyty udział w kapitale własnym %	x	85	x
	CENA NABYCIA	x	5 100 000,00	
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x	555 167,49	x
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	
	Wartość firmy		1 954 050,87	
	Zysk z tytułu okazynego nabycia			-

Spółka PRDiM ze względu na fakt, iż weszła do Grupy Kapitałowej UNIBEP, gdzie skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane przez jednostkę dominującą UNIBEP S.A. prezentowane jest zgodnie z MSR/MSSF, dokonała przekształcenia swoich danych finansowych za lata 2008-2009 i na dzień 31-12-2009 według zasad obowiązujących Grupę. Wartość bilansowa wykazanych na dzień objęcia kontroli aktywów i pasywów jednostki odpowiada ich wartości godziwej, gdyż skutki doprowadzenia do tej wartości ujęte zostały w wyniku wprowadzonych korekt mających na celu doprowadzenie sprawozdania do zgodności z MSSF.

	STAN NA DZIEŃ	
	2008-12-31	2009-12-31
KAPITAŁ WŁASNY PRZED PRZEKSZTAŁCENIEM	2 015 710,10	2 190 286,77
Korekty kapitału wynikające ze zmiany stosowanych krajowych zasad rachunkowości na MSSF	2 045 404,39	1 904 844,78
Wycena środków trwałych wg domniemanego kosztu	2 054 896,42	2 054 896,42
Wycena należności z tytułu kaucji dotyczących umów o budowę w skorygowanej cenie nabycia	-9 492,03	-3 869,43
Korekta wyceny składników majątku trwałego (odpisy + amortyzacja)	-	-146 182,21
Korekty kapitału wynikające z ujednoczenia stosowanych dotychczas zasad rachunkowości i ujawnienia błędów	-778 836,53	-394 014,93
Wprowadzenie rezerw na świadczenia pracownicze	-268 565,70	-308 706,13
Naliczenie odroczonego podatku	28 409,00	23 917,00
Wprowadzenie rezerw na świadczenia jubileuszowe	-460 649,33	-
Korekta wyceny zapasów	-	-23 441,90
Wprowadzenie rezerw na niewykorzystane urlopy	-78 030,50	-85 783,90
KAPITAŁ WŁASNY PO PRZEKSZTAŁCENIU	3 282 277,96	3 701 116,62

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	2009-12-31	
WYNIK FINANSOWY PRZED PRZEKSZTAŁCENIEM		174 576,67
Korekty wyniku finansowego wynikające ze zmiany stosowanych krajowych zasad rachunkowości na MSSF	-	140 559,61
Wycena należności z tytułu kaucji dotyczących umów o budowę w skorygowanej cenie nabycia		5 622,60
Odpis aktualizujący wartość aktywów przeznaczonych do zbycia	-	28 336,00
Korekta wyceny składników majątku trwałego	-	117 846,21
Korekty wyniku finansowego wynikające z ujednoczenia stosowanych dotychczas zasad rachunkowości i ujawnienia błędów		384 821,60
Wprowadzenie rezerw na świadczenia pracownicze	-	40 140,43
Naliczenie odroczonego podatku	-	4 492,00
Rezerwy na świadczenia jubileuszowe		460 649,33
rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	7 753,40
Korekta wyceny zapasów	-	23 441,90
Inne		
WYNIK FINANSOWY PO PRZEKSZTAŁCENIU		418 838,66

Przejęcie Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych jest konsekwencją realizacji strategii zwiększania zaangażowania Grupy w segmencie budownictwa drogowego. PRDiM jest spółką specjalizującą się w budownictwie drogowo-mostowym oraz pracach inżynierskich, w tym wodno-kanalizacyjnych.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z dochodów całkowitych za okres 01.01.2010 r. – 31.12.2010 r. ujęto stratę przejętej Spółki PRDiM kwocie 145 936,62 złotych.

Przychody ze sprzedaży przejętej Spółki za ten okres wyniosły 18 993 723,55 złotych.

W dniu 28 lutego 2011 roku został złożony do Sądu Rejonowego wniosek o połączenie Spółek UNIBEP S.A. i Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o.. Spółką Przejmującą będzie UNIBEP S.A.

W dniu 18 maja 2010 r. UNIBEP S.A. objęła kontrolę nad GN INVEST Sp. z o.o. w związku z zakupem 100% udziałów tej spółki. Spółka realizuje inwestycję deweloperską na nieruchomości położonej w Warszawie u zbiegu ul. Wyścigowej i Rzymowskiego. Na 31 grudnia 2010 roku dokonano ostatecznego rozliczenia połączenia. Płatność za udziały nastąpiła w formie gotówkowej.

Jednostka przejmująca	UNIBEP S.A.
Jednostka przejmowana	GN INVEST
Dzień przejścia kontroli	18.05.2010

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejścia	Wartość godziwa na dzień przejścia	Sposób określenia wartości godziwej
	AKTYWA			
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	2 114,28	2 114,00	ocena własna
II.	Pozostałe aktywa trwałe	-	-	
III.	Zapasy-grunty	14 096 361,35	24 924 700,00	opis poniżej
	Zapasy-produkcja niezakończona	4 310 780,00	1 792 671,00	wycena rzeczoznawcy
IV.	Należności	384 085,29	384 085,00	wartość bieżąca
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 746,48	13 747,00	kwoty nominalne
	AKTYWA RAZEM	18 807 087,40	27 117 317,00	x
	ZOBOWIĄZANIA			
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	14 478 779,10	14 478 779,00	wartość bieżąca – opis poniżej
II.	Przychody przyszłych okresów	6 060 747,00	5 682 104,00	wartość bieżąca
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	20 539 526,10	20 160 883,00	x
	Nabyty udział w kapitale własnym %	x	100	x
	CENA NABYCIA	x	5 115 910,00	
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x	-	x
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		1 650 886,00	
	Wartość firmy			
	Zysk z tytułu okazjowego nabycia		189 638,00	

Do wyceny gruntów użyto metody wartości likwidacyjnej. Cena gruntu deweloperskiego determinowana jest przez potencjalny zysk na inwestycji deweloperskiej. Prognozowana cena lokali, które powstaną na gruncie jest punktem wyjścia do kalkulacji wartości likwidacyjnej gruntu. Założono docelową rentowność na projekcie Point House w wysokości dotychczas realizowanych przez Grupę marż na tego typu projektach. Wartość prac budowlanych przyjęto z budżetu realizacyjnego, a koszt finansowania na podstawie zawartych umów na finansowanie z uwzględnieniem prognozowanych przez Spółkę zmian w tym przedmiocie.

Figurujące w bilansie Spółki GN INVEST, sporządzonym na dzień połączenia, długoterminowe zobowiązania finansowe zostały po objęciu kontroli przez UNIBEP S.A. spłacone, w związku z tym nie dokonano ich wyceny w skorygowanej cenie nabycia.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z dochodów całkowitych ujęto stratę GN INVEST Sp. z o. o w kwocie 411 058,07. Za okres 01.01.2010 – 31.12.2010 Spółka poniosła stratę w wysokości 451 380,07. W tym okresie GN INVEST nie uzyskała żadnych przychodów ze sprzedaży.

W dniu 22 grudnia 2010 r. UNIBEP S.A. zakupiła 100 % udziałów w GALERII KUTNO Sp. z o.o. Umowa nabycia udziałów przewiduje ratalne wpłaty na poczet ceny, która została określona na maksymalną kwotę 3 500 000,00 złotych. Do dnia bilansowego UNIBEP S.A. w związku z nabyciem udziałów dokonała wpłaty w wysokości 50 000,00 złotych. Płatność zrealizowana w formie pieniężnej. Na dzień bilansowy dokonano prowizorycznego rozliczenia połączenia.

Jednostka przejmująca	UNIBEP S.A.
Jednostka przejmowana	GALERIA KUTNO
Dzień przejęcia kontroli	22.12.2010.

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia	Sposób określenia wartości godziwej
	AKTYWA			
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	12 960,00	12 960,00	ocena własna
II.	Pozostałe aktywa trwałe	-		
III.	Zapasy	-		
IV.	Należności	220 396,00	220 396,00	wartość bieżąca
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	307,18	307,18	kwoty nominalne
VI.	Pozostałe aktywa		-	
	AKTYWA RAZEM	233 663,18	233 663,18	x

	ZOBOWIĄZANIA			
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	244 400,00	244 400,00	wartość bieżąca
II.	Przychody przyszłych okresów		-	
III.	Zobowiązania warunkowe	-	-	
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	244 400,00	244 400,00	x
	Nabyty udział w kapitale własnym %	x	100%	x
	CENA NABYCIA	x	3 500 000,00	
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x		x
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	
	Wartość firmy		3 510 736,82	
	Zysk z tytułu okazynego nabycia			-

W skonsolidowanym sprawozdaniu z dochodów całkowitych nie ujęto żadnych przychodów przejętej Spółki. Za okres od powstania GALERII KUTNO Sp. z o.o. , tj. od 23.08.2010 r. do dnia połączenia Spółka wykazała stratę w wysokości 10 736,82 złotych.

8.27. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

Zarząd i Radę Nadzorczą GRUPY UNIBEP reprezentuje Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki dominującej UNIBEP S.A.

ZARZĄD:

Zarząd UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin 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.

W roku 2010 Zarządu UNIBEP S.A. funkcjonował w składzie:

Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu

Mariusz Sawoniewski – Wiceprezes Zarządu

W okresie od końca roku 2010 do publikacji niniejszego sprawozdania skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie. Obecna kadencja Zarządu trwa trzy lata i rozpoczęła się w dniu 12 czerwca 2008 r.

RADA NADZORCZA:

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. wchodzi:

Dariusz Tomasz Skowroński – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Zofia Iwona Stajkowska – Członek Rady Nadzorczej

Czesław Miedziałowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Marzena Wilbik-Kaczyńska – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Irena Kubajweska – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31.12.2010 skład osobowy Rady Nadzorczej ulegał zmianie.

8.27.1 STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	50.000	50.000	---
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	50.000	50.000	---
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	45.000	45.000	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Skowroński Tomasz	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	17,68%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.000.000	6.000.000	18,05%
4.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	---
6.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---

* - Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

8.27.2 INFORMACJA O OSOBISTYCH, FAKTYCZNYCH I ORGANIZACYJNYCH POWIĄZANIACH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z OKREŚLONYMI AKCJONARIUSZAMI POSIADAJĄCYMI CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY UNIBEP S.A.:

ZARZĄD:

Jan Mikołuszko - jest mężem Zofii Mikołuszko, która w okresie objętym sprawozdaniem pełniła funkcję Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Zofia Mikołuszko na dzień 31 grudnia 2010 r. posiadała 27,06% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbicki - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Mariusz Sawoniewski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA:

Dariusz Tomasz Skowroński (przewodniczący Rady Nadzorczej) – jest mężem Beaty Marii Skowrońskiej, która na dzień 31.12.2010 r. posiadała 17,97% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zofia Mikołuszko (wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej) – jest żoną Jana Mikołuszko pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Prezesa Zarządu UNIBEP S.A.

Zofia Iwona Stajkowska – na dzień 31 grudnia 2010 r. posiadała 17,68% głosów na Walnym Zgromadzeniu

Czesław Miedziałowski – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Marzena Wilbik-Kaczyńska - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Irena Kubajewska - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

8.27.3 WYNAGRODZENIA WYPŁACONE CZŁONKOM ZARZĄDU I CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ W 2010 ROKU

Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2009 r. wypłacona w 2010 r.	Razem
Mikołuszko Jan	540 396,00	531 392,69	1 071 788,69
Gołąbiecki Leszek	300 992,03	531 392,69	832 384,72
Sawoniewski Mariusz	298 602,80	531 392,69	829 995,49
Razem:	1 139 990,83	1 594 178,07	2 734 168,90

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Skowroński Dariusz	120 000	0	120 000
Mikołuszko Zofia	96 000	0	96 000
Miedziałowski Czesław	36 000	0	36 000
Stajkowska Zofia	36 000	36 396	72 396
Wilbik-Kaczyńska Marzena	36 000	0	36 000
Kubajewska Irena	36 000	0	36 000
Razem:	360 000	36 396	396 396

Ponadto członek Rady Nadzorczej z tytułu najmu mieszkania uzyskał przychód w wysokości 64 914,96 zł.

8.27.4 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ

W 2010 roku nie było transakcji, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EURO.

8.27.5 UMOWY ZAWARTE MIĘDZY UNIBEP S.A. A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A., w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania trzyletniej kadencji zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów członkom zarządu oprócz wynagrodzenia przysługuje premia roczna liczona od zysku netto Spółki za każdy rok obrotowy.

W przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie leżących po stronie członka zarządu pracodawca gwarantuje wypłacenie odprawy w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Członkom zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. zawarli również ze spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy. Zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy.

8.28. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek GRUPY UNIBEP S.A. na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

Gwarancje udzielane zleceniodawcom UNIBEP S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	31-12-2010	31-12-2009
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	51 295 846,85	99 997 577,11
- otrzymane gwarancje i poręczenia	42 961 920,67	5 645 034,63
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	8 333 926,18	4 352 542,48
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	135 496 850,47	91 745 616,93
- sprawy sporne	7 025 461,66	5 103 807,16
- udzielone gwarancje i poręczenia	108 975 069,54	63 063 700,10
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	19 496 319,27	23 578 109,67

Główne sprawy sporne na dzień 31.12.2010 r., których stroną były Spółki GRUPY:

- powództwo skierowane przeciwko UNIBEP S.A. do Międzynarodowego Arbitrażu w Moskwie przez Projektno-Stroitielną Kompanię ZAO (PSK ZOA) o zapłatę kwoty 3,7 mln złotych (wg kursu na 31.12.2010 r.) z tytułu zapłaty za roboty budowlane i kar z umowy podwykonawczej. Po dokonaniu analizy przedstawionego materiału UNIBEP S.A. wniosła o oddalenie powództwa w całości i jednocześnie wystąpiła z powództwem o zapłatę kwoty 1,8 mln złotych (wg kursu na 31.12.2010 r.) . Sprawa w toku, sąd zobowiązał strony do podjęcia rozmów w celu ugodowego załatwienia sprawy.

- powództwo skierowane przez Wspólnotę Mieszkaniową Kasztanowa Aleja w Warszawie - UNIBEP S.A. jest interwenientem ubocznym - o zapłatę kwoty 3,3 mln z tytułu usterek. Sprawa przekazana do postępowania mediacyjnego.

- kary naliczone przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku z tytułu opóźnień w realizacji umowy na kwotę 1,4 mln (w tym 0,6 mln dotyczy not otrzymanych po dniu bilansowym) .

- sprawa Inved-Bud Sp. z o.o. w upadłości opisana w poprzednio publikowanych sprawozdaniach.

Po dniu bilansowym UNIBEP S.A. otrzymała notę obciążeniową z MARVIPOL S.A. na kwotę 0,9 mln złotych w związku z realizowaną umową.

Dokonane przez Spółkę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

8.29. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY ORAZ LEASINGU OPERACYJNEGO

Spółki GRUPY UNIBEP wynajmują pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie i Mińsku.

W Warszawie użytkuje lokal o powierzchni 96,09 m² przy ulicy Rakowieckiej 30 stanowiącą własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 55 zł za jeden m².

W Białymstoku użytkuje lokal o powierzchni 89,21m² przy ulicy Hetmańskiej 92 stanowiącą własność Spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 19 zł za jeden m².

W Moskwie użytkuje lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projezd Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto z IP Borisienko Michaił Anatoliewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 102 626 RUB.

Od dnia 14 lutego 2011 użytkuje w Mińsku lokal o powierzchni 50,10 m² przy Pobieditielej 59, budynek Biznes-centra „Wiktoria”. Umowę najmu zawarto z KUP "Biznes-Centr"STOLICA". Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 2 367 400 BYR.

8.30. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Informacja zawarta w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Grupy UNIBEP za rok 2010 – pkt 4.3.

8.31. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Pracownicy umysłowi	307	226
Pracownicy fizyczni	411	246
RAZEM	718	472

8.32 INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z PODMIOTAMI UPRAWNIONYMI DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku 2010 były zawarte następujące umowy dotyczące badania lub przeglądu sprawozdań finansowych:

1. Umowa dotycząca przeglądu sprawozdań śródrocznych zawarta z Audit and Tax Group Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Sienkiewicza 55a lok. 54-57. Wartość wynagrodzenia biegłych wyniosła 20.000 zł netto w tym 14.000 zł netto sprawozdanie jednostkowe i 6.000 zł netto sprawozdanie skonsolidowane.
2. Umowa dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego UNIBEP S.A. z firmą Audit and Tax Group Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Sienkiewicza 55a lok. 54-57. Wynagrodzenie za wykonane usługi to odpowiednio 31.000 zł netto i 8.000 zł netto.
3. Umowy dotyczące badania sprawozdań jednostkowych spółek zależnych: UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. i Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych na łączną cenę 15.300 zł netto.

9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2009 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 31 maja 2010 roku. Sprawozdanie finansowe zostało złożone do opublikowania w Monitorze Polski B.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 12-03-2011 r.

Bielsk Podlaski 12-03-2011r.