

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za 6 miesięcy od 1 stycznia do
30 czerwca 2008 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANY BILANS (W ZŁOTYCH)

	NOTA	<u>30-06-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	8.1	9 020 824,52	9 093 066,76
Wartości niematerialne	8.2	637 734,86	634 075,38
Środki trwałe w budowie	8.1	434 205,89	179 312,33
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	8.3	111 250,00	111 250,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	12 636 694,87	9 534 551,13
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.14	10 952 323,00	3 706 843,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	8.4	493 459,85	509 618,95
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.8	208 005,66	98 652,02
Aktywa trwałe razem		34 494 498,65	23 867 369,57
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.6	43 020 512,23	20 738 275,65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.5	92 846 549,39	54 992 991,34
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	15 846 720,67	11 627 525,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	8.15	5 826 947,87	7 293 717,61
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	601 361,18
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	8.3	10 131 506,84	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.7	71 897 264,95	24 496 598,03
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.8	1 032 463,36	1 701 212,18
Aktywa obrotowe razem		240 601 965,31	121 451 681,10
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	353 500,00
AKTYWA RAZEM		275 096 463,96	145 672 550,67

SKONSOLIDOWANY BILANS (W ZŁOTYCH)

	NOTA	30-06-2008	31-12-2007
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	8.9	3 392 718,40	2 722 718,40
Udziały własne		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-	1 336,77	2 036,80
Pozostałe kapitały	8.9	72 028 345,41	3 769 050,38
Zyski (straty) zatrzymane		12 800 081,65	10 049 567,83
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		88 219 808,69	16 539 299,81
Kapitał mniejszości	-	880,85	-
Kapitał własny ogółem		88 218 927,84	16 539 299,81
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.10	1 526 972,23	2 603 342,08
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.12	425 458,17	323 807,07
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8.14	2 027 173,00	1 982 938,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	11 039 858,39	8 021 316,01
Przychody przyszłych okresów	8.8	1 200 830,63	490 171,17
Zobowiązania długoterminowe razem		16 220 292,42	13 421 574,33
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8.13	86 659 232,06	83 975 555,39
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	11 058 122,18	8 085 850,27
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	8.15	27 030 128,34	997 503,30
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.10	8 951 257,89	9 580 235,60
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		10 334 662,01	2 283 686,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.12	19 798 329,58	8 352 922,87
Przychody przyszłych okresów	8.8	6 825 511,64	2 435 923,10
Zobowiązania krótkoterminowe razem		170 657 243,70	115 711 676,53
PASYWA RAZEM		275 096 463,96	145 672 550,67
Wartość księgowa		88 219 808,69	16 539 299,81
Średnia ważona liczba akcji		31 018 942	27 227 184
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		2,84	0,61
Rozwodniona średnia ważona liczba akcji		31 018 942	27 227 184
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		2,84	0,61

Bielsk Podlaski 18-09-2008

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	NOTA	od 01-01-2008 do 30-06-2008	od 01-01-2007 do 30-06-2007
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	8.18	286 709 865,28	142 617 904,15
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8.18	29 348,86	736 013,97
Przychody ze sprzedaży ogółem		286 739 214,14	143 353 918,12
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	8.19	260 502 511,31	135 653 102,47
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		1 233,25	740 439,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		26 235 469,58	6 960 376,65
Koszty sprzedaży		0,00	0,00
Koszty zarządu		8 657 000,24	3 851 947,73
Pozostałe przychody operacyjne	8.20	321 342,30	240 032,86
Pozostałe koszty operacyjne	8.20	1 056 454,71	200 320,19
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		16 843 356,93	3 148 141,59
Przychody finansowe	8.21	1 546 815,47	595 877,41
Koszty finansowe	8.21	1 419 030,20	545 527,01
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		16 971 142,20	3 198 491,99
Podatek dochodowy	8.22	3 641 097,45	1 017 308,46
Zysk (strata) netto		13 330 044,75	2 181 183,53
Z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		13 331 021,82	2 181 183,53
akcjonariuszom mniejszościowym		-977,07	0,00
 Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)		 0,43	 55,04
Rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)		0,43	55,04

Bielsk Podlaski 18-09-2008

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej				Razem	Kapitał mniejszości	Kapitał własny razem
			Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane				
			Kapitał pozostały- opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2008r.	2 722 718,40	- 2 036,80	-	3 769 050,78	- 1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81		16 539 299,81
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	11 746 976,58	- 11 746 976,58	-	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSSE Sp z o.o. za 2007r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	10 580 507,60	- 10 580 507,60	-	-	-	-
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	670 000,00	-	-	57 113 921,59	-	-	57 783 921,59		57 783 921,59
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	564 865,44	-	-	-	564 865,44	-	564 865,44
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	13 331 021,82	13 331 021,82	- 880,85	13 330 140,97
-różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	700,03	-	-	-	-	700,03	-	700,03
30 CZERWCA 2008	3 392 718,40	- 1 336,77	564 865,44	71 463 479,97	- 530 940,17	13 331 021,82	88 219 808,69	- 880,85	88 218 927,84

Bielsk Podlaski 18-09-2008

Grupa UNIBEP
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2008 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2007r.	2 719 700,00	- 786,81	1 092 358,40	1 975 818,03	- 2 631 454,80	2 143 507,11	5 299 141,93
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	2 143 507,11	- 2 143 507,11	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSÉ Sp z o.o. za 2006 r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	1 793 232,75	- 1 793 232,75		-
- podział zysku UNIBEP S.A. 2006 r.- ZFŚS	-	-	-	-	- 40 000,00		- 40 000,00
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. - dywidenda	-	-	-	-	- 400 000,00		- 400 000,00
- korekta wyniku lat poprzednich	-	-	-	-	- 6 572,58		- 6 572,58
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-		2 181 183,53	2 181 183,53
30 CZERWCA 2007	2 719 700,00	- 786,81	1 092 358,40	3 769 050,78	- 2 727 753,02	2 181 183,53	7 033 752,88

Bielsk Podlaski 18-09-2008

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ

	30-06-2008	30-06-2007
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	16 971 142,20	3 198 491,99
II. Korekty razem	- 15 533 856,43	6 648 092,32
1. Amortyzacja	821 426,85	408 537,68
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	188 319,31	7 924,86
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 817 069,32	281 233,83
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	297 677,93	- 16 771,05
5. Zmiana stanu rezerw	11 547 057,81	460 826,64
6. Zmiana stanu zapasów	- 22 282 236,58	- 13 811 661,46
7. Zmiana stanu należności	- 44 010 379,60	- 14 169 936,30
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	34 707 116,00	27 258 035,49
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 659 643,18	6 946 364,88
10. Inne korekty	544 593,25	- 15 681,48
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 2 190 005,26	- 700 780,77
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 437 285,77	9 846 584,31
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 1 435 756,48	- 749 378,26
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	16 393,43	49 443,90
Odsetki i dywidendy otrzymane	933 164,10	14 029,15
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów	500 000,00	- 111 250,00
Nabycie aktywów finansowych	- 10 000 000,00	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 9 986 198,95	- 797 155,21
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	486 082,07	5 748 032,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 4 604 495,25	- 2 375 317,07
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	58 086 173,99	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 252 398,44	- 225 995,47
Zapłacone odsetki	- 236 934,95	- 295 262,98
Wypłacone dywidendy	-	- 400 000,00
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	53 478 427,42	2 451 456,48
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	44 929 514,24	11 500 885,58
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	2 613 070,07	65 850,89
- różnice kursowe	- 188 319,31	- 7 924,86
Środki pieniężne na początek okresu	24 274 826,42	2 784 099,53
Środki pieniężne na koniec okresu	69 204 340,66	14 284 985,11
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	361 290,02	281 996,83

Bielsk Podlaski 18-09-2008

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.)

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, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe:

- dla bilansu - na dzień 30-06-2008 oraz porównywalne dane finansowe na dzień 31-12-2007
- zestawienia zmian w kapitale - za okres od 01 stycznia 2008 roku do 30 czerwca 2008 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2007 roku do 30 czerwca 2007 roku.

- dla rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych- za okres od 01 stycznia 2008 roku do 30 czerwca 2008 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2007 roku do 30 czerwca 2007 roku.

Skład Zarządu

Na dzień 30 czerwca 2008 Grupę reprezentował Zarząd spółki dominującej UNIBEP S.A. w składzie:

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| - Jan Mikołuszko | - Prezes Zarządu |
| - Leszek Marek Gołąbiecki | - V-ce Prezes Zarządu |
| - Mariusz Sawoniewski | - Członek Zarządu |

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu nie ulegał zmianie.

Skład Rady Nadzorczej na 30-06-2008:

- Dariusz Tomasz Skowroński
- Zofia Mikołuszko
- Zina Micał
- Zofia Iwona Stajkowska
- Czesław Miedzianowski
- Włodzimierz Musz (do dnia 12-06-2008)
- Marzena Wilbik-Kaczyńska (od dnia 12-06-2008)

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

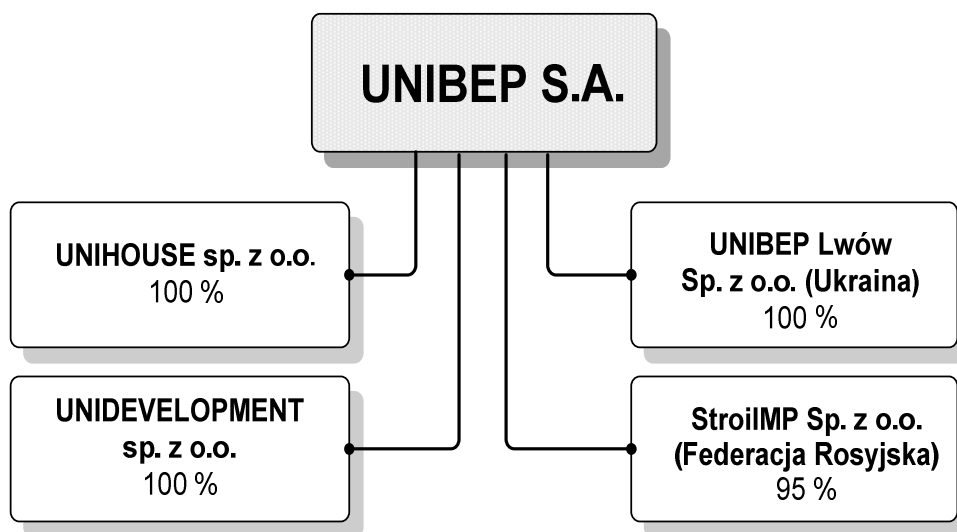
Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelnie sytuację finansową Grupy UNIBEP na dzień 30 czerwca 2008 roku oraz 31 grudnia 2007, jak również wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2008 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 30 czerwca 2007 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. UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim powstała 1 czerwca 2004 roku – akt notarialny repertorium nr 2756/2004. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. UNIBEP Lwów T3OB 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.
3. OOO StrojIMP z siedziba w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
4. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie powstała 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka 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
Unihouse Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	budownictwo, produkcja z drewna i wyrobów z drewna, ściany prefabrykowane ceramiczne, działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	01-06-2004	6 700 000	6 700 000	100%	100%	brak
Unidevelopment Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	500 000	500 000	100%	100%	brak
StroiIMP Sp. z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	12-02-2008	1 685	1 685	95%	95%	brak
UNIBEPLwów TzOB	Lwów Ukraina	prace budowlano-montażowe, remontowe, projektowe	jednostka zależna	metoda pełna	22-02-2006	24 557	24 557	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 30 czerwca 2008 roku - 0,4662 PLN/UAH, 31 grudnia 2007 roku – 0,4814 PLN/UAH;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 30 czerwca 2008 roku – 0,4617 PLN/UAH oraz w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 30 czerwca 2007 roku – 0,5738 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 30 czerwca 2008 roku - 0,0906 PLN/RUB
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 30 czerwca 2008 roku – 0,0946 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

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 amortyzuje się 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 wyższej 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 inwestycja 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

Zgodnie z MSR 23 koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty poniesione w okresie, lub jako koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego ustala się zgodnie ze standardem.

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 i wycenia tak jak pozostałe należności. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe należności i 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 i wycenia tak jak pozostałe zobowiązania. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe zobowiązania i 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

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się według kursu średniego dla danej waluty ustalonego przez NBP.

Powstające w trakcie roku obrotowego należności przelicza się na złote według kursu walut z daty powstania tej należności tj. wystawienia faktury. Z kolei powstające w trakcie roku obrotowego zobowiązania w walutach obcych przelicza się na złote według kursu walut z daty powstania 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 operacji gospodarczej tj. daty wystawienia faktury.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych spółki Grupy zaliczają odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych. Różnice kursowe ujmowane są w rachunku zysków i strat w kwocie netto.

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.

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 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.

Rezerwa 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 kosztów 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 aktuarium. 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 odroczony 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.

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.

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 ujmują 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 działalności

Zakres informacji finansowych sprawozdawczości wg segmentów działalności określony jest w oparciu o wymogi MSR 14.

Jako podstawowy segment działalności przyjęto podział branżowy jako dominujące źródło ryzyka i korzyści związanych ze sprzedażą usług i produktów. Z kolei jako uzupełniający przyjęto podział na segmenty geograficzne.

Podział według branży obejmuje segment:

- działalność budowlana;
- działalność deweloperska;
- działalność pozostałą;

Podział według segmentów geograficznych obejmuje:

- działalność w kraju;
- działalność za granicą (eksport);

W skład pozostałej działalności wchodzi między innymi drobna działalność produkcyjna, wynajem nieruchomości oraz inna.

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku operacyjnego. Przychody, koszty, aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej, z wyjątkiem przypadku, gdy tego rodzaju salda rozliczeń oraz transakcje między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej dokonują się w obrębie jednego segmentu.

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.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek 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 % 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.

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 przejęcia nad nimi kontroli. Przestaje 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 akcjonariuszom mniejszościowym.

4. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

4.1. PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU W PRZELICZENIU NA EURO (STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)

Wyszczególnienie	30-06-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	34 494 498,65	10 283 971,93	23 867 369,57	6 663 140,58
Aktywa obrotowe	240 601 965,31	71 731 550,09	121 451 681,10	33 906 108,63
Aktywa razem	275 096 463,96	82 015 522,02	145 672 550,67	40 667 937,09
Kapitał własny	88 218 927,84	26 301 033,88	16 539 299,81	4 617 336,63
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	186 877 536,12	55 714 488,14	129 133 250,86	36 050 600,46
Pasywa razem	275 096 463,96	82 015 522,02	145 672 550,67	40 667 937,09

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 30 czerwca 2008 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,3542 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 31 grudnia 2007 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO.

4.2. PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	narastająco od 01-01-2008 do 30-06-2008		narastająco od 01-01-2007 do 30-06-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	286 709 865,28	82 444 750,77	142 617 904,15	37 248 167,47
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	29 348,86	8 439,40	736 013,97	191 241,17
Koszty sprzedanych produktów i usług	260 502 511,31	74 908 704,66	135 653 102,47	35 247 236,66
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 233,25	354,63	740 439,00	192 390,95
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	26 235 469,58	7 544 130,89	6 960 376,65	1 808 539,86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 843 356,93	4 843 385,36	3 148 141,59	817 993,03
Zysk (strata) brutto	16 971 142,20	4 880 130,61	3 198 491,99	831 075,75
Zysk (strata) netto	13 330 044,75	3 833 116,16	2 181 183,53	566 744,81

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2008 r. do 30.06.2008 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 3,4776 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2007 r. do 30.06.2007 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 3,8486 PLN/EURO.

4.3. PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	30-06-2008		30-06-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1 437 285,77	413 298,19	9 846 584,31	2 558 484,72
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-9 986 198,95	-2 871 577,80	-797 155,21	-207 128,62
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	53 478 427,42	15 377 969,70	2 451 456,48	636 973,57
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	44 929 514,24	12 919 690,09	11 500 885,58	2 998 316,73
F. Środki pieniężne na początek okresu	24 274 826,42	6 776 891,80	2 784 099,53	726 691,25
G. Środki pieniężne na koniec okresu	69 204 340,66	20 632 144,97	14 284 985,11	3 793 346,73

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2008 r.-30.06.2008 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 3,4776 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2007 roku, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2008 roku, tj. kurs 3,3542 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2007 r.-30.06.2007 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 3,8486 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2006 roku, tj. kurs 3,8312 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2007 roku, tj. kurs 3,7658 PLN/EURO.

5. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Grupa zawiera również kontrakty budowlane, które są denominowane 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 Grupa ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży.

Jednocześnie Grupa przy realizacji dużych kontraktów krajowych podpisuje systematycznie umowy z niektórymi dostawcami urządzeń specjalistycznych, gdzie wynagrodzenie dostawcy denominowane jest w tej samej walucie obcej, która jest uwzględniana przy rozliczeniach eksportowych (EUR).

W efekcie negatywny wpływ obniżenia kursu EUR na marżę przeliczoną na PLN przy działalności eksportowej jest rekompensowany przez wyższą marżę na kontraktach krajowych (niższe koszty w PLN usług wyrażonych w EUR).

Intencją Grupy jest domknięcie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Ponadto Grupa ma podpisane z bankami współpracującymi umowy dotyczące walutowych transakcji terminowych i ma możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w roku 2008 Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 500.000 EUR.

Poniższa tabela przedstawia szacunkową wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursu EUR:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
ZMIANA KURSU	0,10 PLN/EUR	+/- 50.000

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez spółki Grupy z kredytów bankowych i leasingu.

Powyższe instrumenty finansowe oparte są głównie o zmienne stopy procentowe co naraża Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych.

Ze względu na systematyczną poprawę płynności udział kredytów w finansowaniu działalności jest nieznaczny. W przypadku leasingu Grupa zawarła, przed ostatnią serią podwyżek stóp

podstawowych, umowy oparte o stałą stopę procentową lub zrezygnowała z tej formy finansowania decydując się na zakup za gotówkę (leasing dotyczy głównie środków transportu).

Począwszy od drugiej połowy 2007 roku Grupa systematycznie lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 7 lub 14 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Grupa szacuje, biorąc pod uwagę prognozowane kwoty lokat oraz wysokość kredytów i płatności wynikających z umów leasingowych następujące skutki zmian stóp procentowych:

	WZROST/SPADEK STÓP PROC.	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY*
WZROST STOPY PROC.	+ 0,5 PKT	+ 12.500
SPADEK STOPY PROC.	- 0,5 PKT	- 12.500

*w skali miesiąca, po wzroście/spadku stopy procentowej

Wysokość stóp procentowych ma wpływ na wynik finansowy poprzez kształtowanie współczynnika dyskonta przy przeliczeniach kaucji gwarancyjnych. Szacunkowy wpływ zmian wyniku finansowego spowodowany zmianą stóp procentowych wg struktury kaucji gwarancyjnych na koniec 2007 roku przedstawia się następująco:

	WZROST/SPADEK STÓP PROC.	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST STOPY PROC.	+ 0,5 PKT	- 64.000
SPADEK STOPY PROC.	- 0,5 PKT	+64.000

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 Unibep 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.

Otwarcie europejskich rynków pracy powoduje odpływ wykwalifikowanej krajowej kadry budowlanej za granicę a jej zmniejszona podaż wpływa na wzrost kosztów płac pracowników firmy, jak również usług firm podwykonawczych.

Planowany wzrost kosztów pracy oraz cen materiałów uwzględniany jest przy kalkulacji i negocjacjach ceny umownej przed podpisaniem każdego nowego kontraktu.

Ryzyko kredytowe

Grupa stosuje politykę ograniczającą zaangażowanie kredytowe wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. Dodatkowo sytuacja finansowa Grupy pozwala na finansowanie działalności ze środków własnych. Limity kredytowe służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności.

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są 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.

Obserwowane pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości (utrudniony dostęp do kredytów, trudności ze sprzedażą projektów mieszkaniowych) ma wpływ na możliwości płatnicze Inwestorów, a tym samym zwiększa się ryzyko kredytowe Grupy. Można się spodziewać wzrostu poziomu należności, a tym samym konieczności zwiększenia finansowania kapitału obrotowego ze środków własnych bądź z kredytów obrotowych.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności spółki Grupy utrzymują odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawierają umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności.

Grupa stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne, kredyty inwestycyjne lub długoterminowe umowy leasingu finansowego zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów.

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

Pomimo pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, biorąc pod uwagę kondycję finansową Grupy oraz wsparcie kapitałem pozyskanym z publicznej oferty ryzyko utraty płynności należy uznać za nieistotne.

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.

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego.

Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Wszystkie pozostałe aktywa finansowe, niebędące pożyczkami i wierzytelnościami Grupy, są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

W spółkach Grupy aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to instrumenty finansowe zaliczane do aktywów trwałych. Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane jest na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane po cenie nabycia, czyli w wartości godziwej, obejmującej koszty transakcji. Ze względu na brak notowań giełdowych na aktywnym rynku i brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej metodami alternatywnymi, posiadane aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości.

Grupa 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 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. Długoterminowe należności z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

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.

Instrumenty finansowe według stanu na poszczególne dni bilansowe przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
AKTYWA FINANSOWE	209 296 934,59	108 056 633,22
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	71 897 264,95	24 496 598,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne od odbiorców	98 673 497,26	62 286 708,95
Kaucje z tytułu umów o budowę	28 483 415,54	21 162 076,24
Udziały lub akcje oraz inne aktywa przeznaczone do sprzedaży	10 242 756,84	111 250,00
Pozostałe aktywa finansowe	-	-
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	146 265 571,09	113 263 802,65
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne odbiorcom	113 689 360,40	84 973 058,69
Kaucje z tytułu umów o budowę	22 097 980,57	16 107 166,28
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 008 470,95	1 235 241,91
Kredyty i pożyczki	9 468 872,90	10 948 335,77
Pozostałe zobowiązania finansowe	886,27	-

Wpływ dyskonta z tytułu kaucji gwarancyjnych na rachunek zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2008	31-12-2007
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 1 418 763,21	- 1 945 733,38
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 231 072,66	1 399 004,11
Ogółem korekta marży brutto	- 187 690,55	- 546 729,27
Korekta przychodów finansowych	290 124,86	681 179,11
Korekta kosztów finansowych	104 716,27	508 041,80
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 214 008,00	- 169 283,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	214 441,00	240 266,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat - należności z tytułu kaucji	- 1 848,96	- 302 608,96

Wpływ wyceny na zobowiązania z tytułu kredytów długoterminowych i krótkoterminowych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

za 6 miesięcy kończących się 30-06-2008 – - 6 669,51 zł

za rok zakończony 31-12-2007 – - 32 077,42 zł

7. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. było pierwszym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Od tego okresu nie nastąpiła zmiana stosowanych zasad rachunkowości.

Sprawozdanie zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki UNIBEP S.A.

Bielsk Podlaski 18-09-2008

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

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
Środki trwałe	9 020 824,52	9 093 066,76
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 856 202,21	4 174 582,97
- urządzenia techniczne i maszyny	2 571 836,57	2 528 397,51
- środki transportu	2 076 491,57	1 868 484,77
- inne środki trwałe	516 294,17	521 601,51
Środki trwałe w budowie	434 205,89	179 312,33
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
RAZEM	9 455 030,41	9 272 379,09

Wyszczególnienie	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 01.01.2008 r.	5 435 715,84	3 455 681,23	2 697 892,34	1 016 113,31	179 312,33	-	12 784 715,05
Zwiększenia(z tytułu)	41 700,00	390 415,60	607 880,07	53 785,39	296 593,56	-	1 390 374,62
- zakup		390 415,60	497 484,72	53 785,39	296 593,56	-	1 238 279,27
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	41 700,00	-	-	-	-	-	41 700,00
- leasing			110 395,35	-	-	-	110 395,35
Zmniejszenia	319 902,00	11 042,38	186 896,10	48 306,36	41 700,00	-	607 846,84
- sprzedaż		-	33 996,09	46 393,40	-	-	80 389,49
- likwidacja i inne	319 902,00	11 042,38	152 900,01	1 912,96	-	-	485 757,35
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	41 700,00	-	41 700,00
WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2008 r.	5 157 513,84	3 835 054,45	3 118 876,31	1 021 592,34	434 205,89	-	13 567 242,83
UMORZENIE 01.01.2008 r.	1 261 132,87	927 283,72	829 407,57	494 511,80	-	-	3 512 335,96
Umorzenie za okres (z tytułu)	40 178,76	335 934,16	212 977,17	10 786,37	-	-	599 876,46
Zwiększenia	67 679,88	343 266,54	254 025,30	56 873,65	-	-	721 845,37
- amortyzacja bieżąca	67 679,88	343 266,54	254 025,30	56 873,65			721 845,37
Zmniejszenia:	27 501,12	7 332,38	41 048,13	46 087,28	-	-	121 968,91
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	27 501,12	7 332,38	41 048,13	46 087,28	-	-	121 968,91
UMORZENIE 30.06.2008 r.	1 301 311,63	1 263 217,88	1 042 384,74	505 298,17	-	-	4 112 212,42
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2008 r.	4 174 582,97	2 528 397,51	1 868 484,77	521 601,51	179 312,33	-	9 272 379,09
WARTOŚĆ NETTO 30.06.2008 r.	3 856 202,21	2 571 836,57	2 076 491,57	516 294,17	434 205,89	-	9 455 030,41

Wyszczególnienie	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 01.01.2007 r.	4 037 763,54	1 654 333,86	1 411 251,11	959 298,29	30 232,07	-	8 092 878,87
Zwiększenia(z tytułu)	1 423 962,90	1 872 814,83	1 445 678,93	97 000,07	3 153 159,50	-	7 992 616,23
- zakup	-	302 486,83	566 648,09	97 816,82	3 153 159,50	-	4 120 111,24
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	1 423 962,90	1 580 116,34	-	-	-	-	3 004 079,24
- leasing	-	-	885 096,41	-	-	-	885 096,41
- korekty konsolidacyjne	-	9 788,34	6 065,57	816,75	-	-	16 670,66
Zmniejszenia	26 010,60	71 467,46	159 037,70	40 185,05	3 004 079,24	-	3 300 780,05
- sprzedaż	-	58 090,83	154 539,93	35 856,48	-	-	248 487,24
- likwidacja i inne	26 010,60	13 376,63	4 497,77	4 328,57	-	-	48 213,57
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	3 004 079,24	-	3 004 079,24
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2007 r.	5 435 715,84	3 455 681,23	2 697 892,34	1 016 113,31	179 312,33	-	12 784 715,05
UMORZENIE 01.01.2007 r.	1 185 367,18	656 167,61	687 174,27	408 192,74	-	-	2 936 901,80
Umorzenie za okres (z tytułu)	75 765,69	271 116,11	142 233,30	86 319,06	-	-	575 434,16
Zwiększenia	81 331,54	322 463,14	297 641,40	105 020,86	-	-	806 456,94
- amortyzacja bieżąca	81 331,54	322 463,14	297 641,40	105 020,86	-	-	806 456,94
Zmniejszenia:	5 565,85	51 347,03	155 408,10	18 701,80	-	-	231 022,78
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	5 565,85	51 347,03	155 408,10	18 701,80	-	-	231 022,78
UMORZENIE 31.12.2007 r.	1 261 132,87	927 283,72	829 407,57	494 511,80	-	-	3 512 335,96
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2007 r.	2 852 396,36	998 166,25	724 076,84	551 105,55	30 232,07	-	5 155 977,07
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2007 r.	4 174 582,97	2 528 397,51	1 868 484,77	521 601,51	179 312,33	-	9 272 379,09

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	31-12-2007
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	583 431,17	552 620,59
- działalność budowlana	267 559,36	313 115,79
- pozostała działalność produkcyjna	315 871,81	239 504,80
Koszty ogólnego zarządu	138 414,20	253 836,35
RAZEM	721 845,37	806 456,94

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 069,00	2 069,00
Urządzenia techniczne i maszyny	578 767,43	493 265,27
Środki transportu	250 397,74	160 797,74
Inne środki trwałe	243 027,37	214 030,73
RAZEM	1 074 261,54	870 162,74

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	30-06-2008		31-12-2007	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	500	377	500	412
	221,71	667,39	221,71	682,91
	1 898	1 109	1 941	1 297
Środki transportu	944,78	323,91	449,44	238,58
RAZEM	2 399 166,49	1 486 991,30	2 441 671,15	1 709 921,49

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
Własne	7 383 173,93	7 383 145,27
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	1 637 650,59	1 709 921,49
- umowy leasingu	1 486 991,30	1 709 921,49
RAZEM	9 020 824,52	9 093 066,76

Grupa użytkuje środki transportu na podstawie umów leasingu operacyjnego. Wartość brutto samochodów wg umów wynosi na:

Stan na dzień 30.06.2008 r. –	252 973,00 zł
Stan na dzień 31.12.2007 r. –	252 973,00 zł

Na rzeczowych aktywach trwałych jednostek wchodzących w skład Grupy ustanowione były zabezpieczenia na następujące kwoty:

Stan na dzień 30-06-2008 r. -	2 760 684,00 zł
Stan na dzień 31-12-2007 r. -	2 760 684,00 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 6 miesięcy kończących się 30-06-2008	- 117 297,00 zł
za rok zakończony 31-12-2007	- 41 171,00 zł

Grupa w I półroczu 2008 roku nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego w rzeczowym majątku trwałym. W roku 2007 aktywowane koszty finansowania wynosiły 38 763,27 zł.

8.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:		
- oprogramowanie komputerowe	601 734,86	533 757,68
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	36 000,00	100 317,70
RAZEM	637 734,86	634 075,38

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	31-12-2007
Wartość brutto na początek okresu	836 899,25	668 096,10
Zwiększenia (z tytułu)	187 399,56	168 803,15
- zakup	151 399,56	68 485,45
- zaliczki na wartości niematerialne i prawne	36 000,00	100 317,70
Zmniejszenia	100 317,70	-
- przyjęcie wartości niematerialnych i prawnych	100 317,70	-
Wartość brutto na koniec okresu	923 981,11	836 899,25
Umorzenie na początek okresu	202 823,87	66 905,32
Amortyzacja za okres (z tytułu)	83 422,38	135 918,55
Zwiększenia	83 422,38	135 918,55
- amortyzacja bieżąca	83 422,38	135 918,55
Zmniejszenia:	-	-
- amortyzacja zlikwidowanych WN	-	-
Umorzenie na koniec okresu	286 246,25	202 823,87
Wartość netto na koniec okresu	637 734,86	634 075,38

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	31-12-2007
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	19 306,80	20 131,61
Koszty ogólnego zarządu	64 115,58	115 786,94
Inne	-	-
RAZEM	83 422,38	135 918,55

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
Własne	601 734,86	533 757,68
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	-	-
- umowy leasingu	-	-
RAZEM	601 734,86	533 757,68

Na dzień 30 czerwca 2008 oraz 31 grudnia 2007 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	
	30-06-2008	31-12-2007
Oprogramowanie	84 125,50	16 610,35
RAZEM	84 125,50	16 610,35

W pierwszym półroczu 2008 głównym składnikiem wartości niematerialnych był system ERP Microsoft Business Solutions Axapta o wartości początkowej 597 644,71 zł. Nowy system składa się z modułów wzajemnie ze sobą powiązanych, w skład których wchodzi następujące moduły: Księga Główna (moduł finansowo-księgowy), Kasa/Banki, Sprzedaż, Zakupy, Zapasy, Projekty, Planowanie, Axapta People (moduł kadrowo-płacowy). Wartość netto na koniec okresu 423 509,26 zł.

8.3. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	31-12-2007
Stan na początek roku	111 250,00	353 500,00
Zwiększenia:	-	111 250,00
- lokata	-	111 250,00
Zmniejszenia:	-	353 500,00
przeznaczenie aktywów do sprzedaży:	-	353 500,00
- akcje Skarbiec Nieruchomości 1 Sp. z o.o.	-	353 500,00
Stan na koniec okresu	111 250,00	111 250,00

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	31-12-2007
Stan na początek roku	-	-
Zwiększenia:	10 131 506,84	-
- lokata	10 131 506,84	-
Stan na koniec okresu w tym:	10 131 506,84	-
- lokata	10 131 506,84	-

8.4. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW**WYSZCZEGÓLNIENIE**

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	31-12-2007
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	703 818,22	703 818,22
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	-	-
- sprzedaż	-	-
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	703 818,22	703 818,22
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	194 199,27	161 881,18
Umorzenie za okres	16 159,10	32 318,09
Zwiększenia:	16 159,10	32 318,09
- amortyzacja bieżąca	16 159,10	32 318,09
Zmniejszenia:	-	-
- umorzenie sprzedanego prawa	-	-
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	210 358,37	194 199,27
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	493 459,85	509 618,95

8.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI**WYSZCZEGÓLNIENIE**

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
Należności z tytułu dostaw i usług	90 703 958,78	51 950 139,94
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 880 030,73	2 625 983,61
Inne należności niefinansowe	262 559,88	416 867,79
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	92 846 549,39	54 992 991,34
Odpisy aktualizujące wartość należności	350 821,77	346 303,63
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	93 197 371,16	55 339 294,97

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	31-12-2007
Stan na początek okresu	346 303,63	562 077,84
a) zwiększenia (z tytułu)	42 758,66	240 969,38
- utworzenia	42 758,66	240 969,38
b) zmniejszenia (z tytułu)	38 240,52	456 743,59
- spłaty wierzytelności	38 240,52	117 332,43
- spisane wierzytelności nieściągalnych	-	339 411,16
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	350 821,77	346 303,63

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
a) do 1 miesiąca	37 585 052,14	31 633 958,74
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	50 080 800,59	15 990 391,97
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		100 246,39
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku		-
e) powyżej 1 roku		-
f) należności przeterminowane (brutto)	3 388 927,82	4 571 846,47
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	91 054 780,55	52 296 443,57
g) odpisy aktualizujące wartość należności	350 821,77	346 303,63
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	90 703 958,78	51 950 139,94

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

Na 30 czerwca 2008 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 350 821,77 zł 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 Emitenta 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	
	30-06-2008	31-12-2007
a) do 1 miesiąca	2 134 716,06	1 178 803,94
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	150 560,85	1 894 570,92
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	752 829,14	1 063 902,68
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	88 265,30
e) powyżej 1 roku	350 821,77	346 303,63
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	3 388 927,82	4 571 846,47
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	350 821,77	346 303,63
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	3 038 106,05	4 225 542,84

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	30-06-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	76 568 288,72	x	28 968 646,61
- USD	497 222,43	1 053 813,22	651 561,88	1 586 553,18
- EUR	3 496 288,35	11 727 250,38	6 232 993,07	22 326 581,18
- RUB	42 470 952,27	3 847 868,28	24 698 633,15	2 457 514,00
- UAH	322,95	150,56	-	-
RAZEM	x	93 197 371,16	x	55 339 294,97

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 30-06-2008 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 23 % stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2007 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 38 % stanu należności na ten dzień;

8.6. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
Materiały	1 871 390,26	1 389 840,92
Półprodukty i produkty w toku	24 580 828,18	4 355 218,64
Produkty gotowe	-	-
Towary	14 318 689,51	14 075 053,28
Zaliczki na dostawy	2 249 604,28	918 162,81
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	43 020 512,23	20 738 275,65
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	43 020 512,23	20 738 275,65

W spółka nie dokonała odpisów aktualizujących zapasy.

Na dzień 30-06-2008 roku na zapasach Grupy były ustanowione zabezpieczenia :

- hipoteka zwykła na kwotę ogółem 16.558.400,00 jako zabezpieczenie kredytów inwestycyjnych na zakup gruntów pod działalność developerską
- hipoteka kaucyjna na kwotę 2.020.000,00 jako zabezpieczenie kredytów inwestycyjnych na zakup gruntów pod działalność developerską

Wartość kosztów finansowania zewnętrznego aktywowanych w zapasach w I półroczu 2008 wynosiła 692 811,00 zł

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 30-06-2008 wynosi 11 790 000 zł.

8.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	30-06-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	54 972 537,67	x	22 779 395,64
- EURO	5 036 983,80	16 895 051,06	22 774,21	81 577,22
- USD	59,29	125,66	47 153,43	114 818,60
- RBL	286 719,25	25 976,76	15 269 907,52	1 519 355,80
- UAH	7 665,80	3 573,80	3 013,65	1 450,77
RAZEM	x	71 897 264,95	x	24 496 598,03

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 30-06-2008 wynosi 71 897 264,95 zł.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 30 czerwca 2008 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	30-06-2007
Środki pieniężne w banku i kasie	71 897 264,95	14 342 911,14
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	188 319,31	7 924,86
Kredyty w rachunku bieżącym	- 2 881 243,60	- 65 850,89
RAZEM	69 204 340,66	14 284 985,11

8.8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**Krótkoterminowe****WYSZCZEGÓLNIENIE**

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	643 284,55	456 171,25
- konferencje, szkolenia, targi	-	9 700,00
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych	33 861,72	59 778,57
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	285 082,78	341 182,28
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	53 095,31	3 421,67
- opłaty za wieczyste użytkowanie	25 367,00	-
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	245 877,74	42 088,73
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	389 178,81	1 245 040,93
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	389 178,81	1 245 040,93
RAZEM	1 032 463,36	1 701 212,18

Długoterminowe**WYSZCZEGÓLNIENIE**

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	146 129,41	97 122,77
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	17 818,16	-
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	44 058,09	1 529,25
RAZEM	208 005,66	98 652,02

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE PRZCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	1 200 830,63	490 171,17
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	766 636,80	40 660,78
- prawo wieczystego użytkowania	434 193,83	449 510,39
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	6 825 511,64	2 435 923,10
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	171 984,78	21 363,48
- prawo wieczystego użytkowania	30 633,12	30 633,12
- zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	6 622 893,74	2 383 926,50

8.9. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy Grupy Kapitałowej UNIBEP stanowi kapitał podstawowy UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Kapitał podstawowy na dzień 30-06-2008 r. wynosi 3 392 718,40 zł.

Na podstawie Prospektu Emisyjnego UNIBEP S.A., zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 lutego 2008 roku, UNIBEP S.A. oferował w Publicznej Ofercie 6.700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B (nowa emisja) oraz 1.200.000 zwykłych na okaziciela serii A (akcje sprzedawane) o wartości nominalnej 0,10 PLN każda akcja. Akcje serii B zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Pierwszej Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007 r. Cena sprzedaży akcji wynosiła 9,00 PLN za jedną akcję.

W ramach oferty publicznej zostały subskrybowane i należycie opłacone wszystkie 6.700.000 akcji serii B oraz 1.200.000 akcji serii A w związku z czym emisja doszła do skutku.

W dniu 10 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego w związku z publiczną emisją akcji serii B z kwoty 2.722.718,40 PLN do kwoty 3.392.718,40 PLN.

Z dniem 12 maja 2008 r. zgodnie z uchwałą KDPW S.A. nr 151/08 z dnia 18 marca 2008 r. (komunikat działu operacyjnego z dnia 9 maja 2008 r.) nastąpiła asymilacja papierów wartościowych spółki UNIBEP S.A. Łączna liczba papierów wartościowych po rejestracji (akcje serii A i B) w KDPW wynosi 33.927.184.

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

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 30-06-2008		
	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	6 124 602	0,10	18,05%
Micał Robert Andrzej	2 613 093	0,10	7,70%
Micał Zina	1 985 241	0,10	5,85%
Free flot	7 900 000	0,10	23,29%
RAZEM	33 927 184	x	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007		
	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 602 886	0,10	35,27%
Skowrońska Beata Maria	6 406 962	0,10	23,53%
Stajkowska Zofia	6 406 962	0,10	23,53%
Micał Robert Andrzej	2 733 573	0,10	10,04%
Micał Zina	2 076 801	0,10	7,63%
RAZEM	27 227 184	x	100,00%

Kapitał podstawowy Spółki 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.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 30 czerwca 2008r. oraz 31 grudnia 2007 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

KAPITAŁ ZAPASOWY	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	57 113 921,99	-
b) utworzony na pokrycie strat zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa handlowego	1 130 906,13	1 103 937,98
c) utworzony na pokrycie strat zgodnie ze statutem	818 847,41	818 847,41
d) z dopłat akcjonariuszy/wspólników	-	-
e) inny (wg rodzaju)	12 399 804,44	1 846 265,39
- z zysku	12 399 804,44	1 846 265,39
- z umorzenia udziałów	-	-
RAZEM	71 463 479,97	3 769 050,78

Na podstawie Uchwały Drugiej NWZA z dnia 26 października 2007 roku w sprawie ustanowienia programu opcji menedżerskich wprowadzono program opcji menedżerskich przeznaczony dla członków Zarządu, członków organów zarządzających spółek zależnych, a także innych osób kluczowych dla realizacji strategii UNIBEP i jego spółek zależnych, niebędących członkami organów zarządzających tych podmiotów.

W celu realizacji Programu Opcji Menedżerskich NWZA podjęło w dniu 26 października 2007 roku Uchwałę Czwartą w sprawie emisji nie więcej niż 1.048.950 imiennych warrantów subskrypcyjnych Serii A dających prawo objęcia Akcji Serii C. Każdy z Warrantów Subskrypcyjnych uprawnia do objęcia 1 Akcji Serii C, zaś prawo do objęcia tych akcji może być wykonane do 31 grudnia 2011 roku.

Wycena programu opcji menedżerskich została dokonana przez aktuarium i wynosi:

KAPITAŁ POZOSTAŁY	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
- opcje menedżerskie	564 865,44	-
RAZEM	564 865,44	-

8.10. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE	1 526 972,23	2 603 342,08
- zobowiązania z tytułu kredytów	742 496,88	1 598 995,28
- zobowiązania z tytułu pożyczek	297 526,65	325 069,23
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	486 948,70	679 277,57
- inne zobowiązania długoterminowe		
KRÓTKOTERMINOWE	8 951 257,89	9 580 235,60
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	2 881 103,66	268 173,53
- zobowiązania z tytułu kredytów	5 194 876,85	8 406 711,41
- zobowiązania z tytułu pożyczek	352 868,86	349 386,32
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	521 522,25	555 964,34
- inne	886,27	
RAZEM	10 478 230,12	12 183 577,68

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 30-06-2008

Bank/ jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	142 832,50	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	599 664,38	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul .Rejonowa 5, cesja wierzytelności potw.przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach.PKO, cesja praw z polisy ubezp.
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	297 526,65	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 30-06-2008

bank/ jednostka	siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	warunki oprocentowania	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	3 000 000,00	2 881 103,66	WIBOR 1M + marża banku	2010-04-02	hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 maja 19, cesja praw z ubezp. nieruchomości, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. bieżącego w PKO BP S.A.,
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	125 004,00	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	216 294,60	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	35 711,55	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul .Rejonowa 5, cesja wierzytelności potw.przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach.PKO, cesja praw z polisy ubezp.
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	4 680 800,00	2 730 466,70	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800,00 na działce nr.12 i nr.11, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce nr 12 i nr 11, weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	3 578 400,00	2 087 400,00	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400,00 na działce nr. 23 , nr.15, nr 53 hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce nr.23 , nr.15, nr.53 weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	60 000,00	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1)weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	292 868,86	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 31-12-2007

bank/ jednostka	siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	warunki oprocentowania	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	62 504,99	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	249 779,87	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	598 691,52	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, cesja wierzytelności potw.przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach.PKO, cesja praw z polisy ubez.
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	4 680 800,00	389 957,32	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800,00 na działce nr.12 i nr.11, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce nr 12 i nr 11, weksek własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	3 578 400,00	298 061,58	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400,00 na działce nr. 23 , nr.15, nr 53 hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce nr.23 , nr.15, nr.53 weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunk
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	295 245,38	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1)weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	29 823,85	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 31-12-2007

bank/ jednostka	siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	warunki oprocentowania	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	3 000 000,00	268 173,53	WIBOR 1M + marża banku	2010-04-02	hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 maja 19, cesja praw z ubezp. nieruchomości, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. bieżącego w PKO BP S.A.,
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	124 918,18	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	215 232,11	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	510 360,04	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul .Rejonowa 5, cesja wierzycelności potw.przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach.PKO, cesja praw z polisy ubezp.
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	4 680 800,00	4 285 026,98	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800,00 na działce nr.12 i nr.11, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce nr 12 i nr 11, weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	3 578 400,00	3 271 174,10	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400,00 na działce nr. 23 , nr.15, nr 53 hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce nr.23 , nr.15, nr.53 weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	58 714,44	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1)weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	290 671,88	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
a) powyżej 1 roku do 3 lat	-	35 584,80
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	-	35 584,80

Jednostki Grupy nie posiadają zaciągniętych kredytów w walutach obcych.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Wpływ wyceny na zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek długoterminowych i krótkoterminowych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

za 6 miesięcy kończących się 30-06-2008 – - 6 669,51 zł

za rok zakończony 31-12-2007 – - 32 077,42 zł

8.11. LEASING

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	30-06-2008		31-12-2007	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	579 732,76	521 522,25	630 270,48	555 964,34
- od 1 do 5 lat	516 672,30	486 948,70	737 467,34	679 277,57
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 096 405,06	1 008 470,95	1 367 737,82	1 235 241,91
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	- 87 934,11	-	- 132 495,91	-
Wartość bieżąca	1 008 470,95	1 008 470,95	1 235 241,91	1 235 241,91

8.12. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	31-12-2007
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	323 807,07	288 494,81
- odprawy emerytalne	306 864,58	273 934,36
- odprawy rentowe	16 942,49	14 560,45
a) zwiększenia (z tytułu)	101 651,10	35 312,26
- odprawy emerytalne	96 876,29	32 930,22
- odprawy rentowe	4 774,81	2 382,04
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	425 458,17	323 807,07
- odprawy emerytalne	403 740,87	306 864,58
- odprawy rentowe	21 717,30	16 942,49

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	31-12-2007
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	2 179,91	4 137,39
- odprawy emerytalne	-	2 086,85
- odprawy rentowe	2 179,91	2 050,54
a) zwiększenia (z tytułu)	3 704,02	2 179,91
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	3 704,02	2 179,91
b) wykorzystanie (z tytułu)	2 179,91	4 137,39
- odprawy emerytalne	-	2 086,85
- odprawy rentowe	2 179,91	2 050,54
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	3 704,02	2 179,91
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	3 704,02	2 179,91

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została wykonana na dzień 31 grudnia 2007 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	31-12-2007
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	8 350 742,96	3 175 596,01
- świadczenia pracownicze	2 831 727,18	862 614,95
- naprawy gwarancyjne	3 618 265,78	1 693 308,41
- rezerwa na podwykonawców	-	583 672,65
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	-
- koszty pozostałe	65 000,00	36 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	17 895 738,47	14 587 680,20
- świadczenia pracownicze	3 167 922,12	2 831 727,18
- naprawy gwarancyjne	1 693 287,66	1 967 457,02
- rezerwa na podwykonawców	13 009 528,69	7 887 746,00
- rezerwa na zobowiązania	-	1 835 750,00
- koszty pozostałe	25 000,00	65 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	6 451 855,87	9 412 533,25
- świadczenia pracownicze	2 831 727,18	862 614,95
- naprawy gwarancyjne	-	42 499,65
- rezerwa na podwykonawców	3 550 128,69	8 471 418,65
- koszty pozostałe	70 000,00	36 000,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	19 794 625,56	8 350 742,96
- świadczenia pracownicze	3 167 922,12	2 831 727,18
- naprawy gwarancyjne	5 311 553,44	3 618 265,78
- rezerwa na podwykonawców	9 459 400,00	-
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	1 835 750,00
- koszty pozostałe	20 000,00	65 000,00

8.13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
- z tytułu dostaw i usług	62 738 767,06	61 376 057,97
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	4 448 305,76	1 209 472,55
- z tytułu wynagrodzeń	894 889,90	482 667,17
- zaliczki otrzymane na dostawy	17 859 289,60	20 596 438,16
- inne	385 737,93	257 208,58
- fundusze specjalne	332 241,81	53 710,96
RAZEM	86 659 232,06	83 975 555,39

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
a) do 1 miesiąca	14 905 752,57	51 849 901,65
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	45 783 363,96	5 632 757,95
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) zobowiązania przeterminowane	2 049 650,53	3 893 398,37
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	62 738 767,06	61 376 057,97

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
a) do 1 miesiąca	1 585 388,07	3 341 215,86
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	336 743,18	452 966,23
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	127 519,28	17 410,48
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku		72 657,28
e) powyżej 1 roku		9 148,52
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	2 049 650,53	3 893 398,37

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	30-06-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	69 264 351,34	x	60 412 095,55
b) w walutach obcych	x	17 394 880,72	x	23 563 459,84
- USD	320 397,55	679 050,57	604 238,55	1 471 320,87
- RUB	142 020 737,64	12 867 078,83	92 804 318,29	9 234 029,67
- EURO	1 146 829,26	3 846 694,70	3 589 397,65	12 857 222,38
- UAH	4 411,45	2 056,62	1 842,76	886,92
RAZEM	x	86 659 232,06	x	83 975 555,39

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na koniec I półrocza 2008 i koniec 2007 roku nie występują.

8.14. ODRO CZONY 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 31-12-2007 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 30-06-2008 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	687 470,00	321 725,00	1 009 195,00
Rezerwy na urlopy zaległe	239 430,00	- 3 655,00	235 775,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	239 456,00	81 921,00	321 377,00
	-		1 797 286,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	-	1 797 286,00	
Inne koszty	12 737,00	38 437,00	51 174,00
Odprawy emerytalne, rentowe	62 008,00	19 533,00	81 541,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	189 526,00	4 946 199,00	5 135 725,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	-	-
Należności dyskonto	549 818,00	214 441,00	764 259,00
Premia i nagrody	298 528,00	67 602,00	366 130,00
Nieopłacone odsetki	-	2 027,00	2 027,00
Produkcja niezakończona podatkowo	1 256 561,00	- 176 683,00	1 079 878,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	171 309,00	- 63 353,00	107 956,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	-	-	-
RAZEM AKTYWA	3 706 843,00	7 245 480,00	10 952 323,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 385 807,00	- 278 686,00	1 107 121,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	88 306,00	351,00	88 657,00
Dyskonto zobowiązań	374 858,00	214 008,00	588 866,00
Pozostałe	-	-	-
Odsetki nieotrzymane	-	24 986,00	24 986,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	133 967,00	83 576,00	217 543,00
RAZEM REZERWY	1 982 938,00	44 235,00	2 027 173,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	1 723 905,00	7 201 245,00	8 925 150,00

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2007 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	321 729,00	365 741,00	687 470,00
Rezerwa na badanie bilansu	-	-	-
Rezerwy na urlopy zaległe	163 896,00	75 534,00	239 430,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	126 026,00	113 430,00	239 456,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	110 898,00	- 110 898,00	-
Inne koszty	6 840,00	5 897,00	12 737,00
Odprawy emerytalne, rentowe	55 600,00	6 408,00	62 008,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	656 122,00	- 466 596,00	189 526,00
Kontrakty - rezerwa na straty	421,00	- 421,00	-
Należności dyskonto	309 553,00	240 265,00	549 818,00
Premia i nagrody	-	298 528,00	298 528,00
Nieopłacone odsetki	4 976,00	- 4 976,00	-
Produkcja niezakończona podatkowo	738 347,00	518 214,00	1 256 561,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	50 796,00	120 513,00	171 309,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	3 170,00	- 3 170,00	-
RAZEM AKTYWA	2 548 374,00	1 158 469,00	3 706 843,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	896 279,00	489 528,00	1 385 807,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	64 317,00	23 989,00	88 306,00
Dyskonto zobowiązań	205 575,00	169 283,00	374 858,00
Pozostałe	15 207,00	- 15 207,00	-
Kary naliczone a nie otrzymane	7 459,00	- 7 459,00	-
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	10 151,00	123 816,00	133 967,00
RAZEM REZERWY	1 198 988,00	783 950,00	1 982 938,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczony - wpływ na wynik finansowy	1 349 386,00	374 519,00	1 723 905,00

8.15. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-06-2008	31-12-2007
Planowane przychody z bieżących projektów	1 299 285 465,86	1 153 352 515,19
Planowane koszty z bieżących projektów	1 206 410 337,46	1 080 515 869,20
Planowana marża na bieżących projektach	92 875 128,40	72 836 645,99
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	514 005 916,76	453 443 230,41
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	452 275 513,48	421 063 378,18
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	61 730 403,28	32 379 852,23
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	31 144 725,12	40 456 793,76
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	33,53%	55,54%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	491 602 736,27	447 147 016,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	5 826 947,87	7 293 717,61
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	-
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	27 030 128,34	997 503,30
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-

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. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH**WYSZCZEGÓLNIENIE**

	30-06-2008	31-12-2007
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 636 694,87	9 534 551,13
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	15 846 720,67	11 627 525,11
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	28 483 415,54	21 162 076,24
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	11 039 858,39	8 021 316,01
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	11 058 122,18	8 085 850,27
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	22 097 980,57	16 107 166,28

STAN DYSKONTA

	30-06-2008	31-12-2007
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	4 022 416,30	2 893 777,94
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	3 099 294,25	1 972 937,86

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie 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

	30-06-2008	31-12-2007
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 1 418 763,21	- 1 945 733,38
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 231 072,66	1 399 004,11
Ogółem korekta marży brutto	- 187 690,55	- 546 729,27
Korekta przychodów finansowych	290 124,86	681 179,11
Korekta kosztów finansowych	104 716,27	508 041,80
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 214 008,00	- 169 283,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	214 441,00	240 266,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	- 1 848,96	- 302 608,96

Na koniec I półrocza 2008 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 7 % wszystkich zatrzymanych kaucji. Na koniec roku 2007 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 5% wszystkich zatrzymanych kaucji.

8.17. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008					
WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	309 896 750,36	620,00	8 235 677,87	- 31 393 834,09	286 739 214,14
sprzedaż zewnętrzna	284 879 395,63	620,00	1 859 198,51		286 739 214,14
sprzedaż na rzecz innych segmentów	25 017 354,73		6 376 479,36	- 31 393 834,09	-
Koszt sprzedaży	283 427 579,04	74 997,41	6 748 827,04	- 29 747 658,93	260 503 744,56
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	26 469 171,32	- 74 377,41	1 486 850,83	- 1 646 175,16	26 235 469,58
% zysku brutto ze sprzedaży	8,54%	-11996,36%	18,05%	-	9,15%
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu		x			8 657 000,24
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				-	735 112,41
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		x			16 843 356,93
Wynik na działalności finansowej					127 785,27
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x			16 971 142,20
Podatek dochodowy					3 641 097,45
ZYSK (STRATA) NETTO		x			13 330 044,75
Aktywa	127 799 115,39	38 773 368,17	12 063 320,38		178 635 803,94
Pozostałe aktywa nieprzypisane					96 460 660,02
AKTYWA RAZEM	127 799 115,39	38 773 368,17	12 063 320,38	-	275 096 463,96
Kapitał własny					88 219 808,69
Zobowiązania	123 395 879,08	9 988 736,37	13 220 463,89		146 605 079,34
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane				-	40 271 575,93
PASYWA RAZEM	123 395 879,08	9 988 736,37	13 220 463,89	-	275 096 463,96

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2007					
WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY KONSOLIDACYJNE	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	139 861 552,04	3 581 873,05	3 258 152,20	- 3 347 659,17	143 353 918,12
Koszt sprzedaży	133 649 734,28	2 860 708,02	2 695 725,36	- 2 812 626,19	136 393 541,47
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 211 817,76	721 165,03	562 426,84	- 535 032,98	6 960 376,65
% zysku brutto ze sprzedaży	4,44%	20,13%	17,26%	-	4,86%
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu			x		3 851 947,73
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					39 712,67
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			x		3 148 141,59
Wynik na działalności finansowej					50 350,40
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM			x		3 198 491,99
Podatek dochodowy					1 017 308,46
ZYSK (STRATA) NETTO			x		2 181 183,53
Aktywa	56 750 367,55	5 479 846,97	28 623 110,00	- 1 150 787,81	89 702 536,71
Pozostałe aktywa nieprzypisane					19 875 711,03
AKTYWA RAZEM	56 750 367,55	5 479 846,97	28 623 110,00	- 1 150 787,81	109 578 247,74
Pasywa	70 224 054,27	6 592 547,74	12 797 006,03	- 615 754,83	88 997 853,21
Pozostałe pasywa nieprzypisane				-	20 580 394,53
PASYWA RAZEM	70 224 054,27	6 592 547,74	12 797 006,03	- 615 754,83	109 578 247,74

Amortyzacja wg segmentów

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2008	31-12-2007
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	618 897,07	605 070,29
- działalność budowlana	286 866,16	333 247,40
- pozostała działalność produkcyjna	332 030,91	271 822,89
Koszty ogólnego zarządu	202 529,78	369 623,29
RAZEM	821 426,85	974 693,58

W I półroczu 2008 w segmencie budowlanym przychody uzyskane od czterech klientów indywidualnych przekroczyły 10 % łącznych przychodów. Łączna wartość tych przychodów z tytułu transakcji zewnętrznych uzyskanych od pojedynczego klienta wyniosła 160 891 545,73 zł. Natomiast w porównywalnym okresie przychody przekraczające 10% łącznych przychodów uzyskano od pięciu klientów i ich wartość wyniosła 35 004 539,24zł.

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	220 754 757,05	65 984 457,09	286 739 214,14
Koszt sprzedaży	197 658 722,78	62 845 021,78	260 503 744,56
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	23 096 034,27	3 139 435,31	26 235 469,58
% zysku brutto ze sprzedaży	10,46%	4,76%	9,15%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		8 657 000,24
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 735 112,41
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			16 843 356,93
Wynik na działalności finansowej			127 785,27
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		16 971 142,20
Podatek dochodowy			3 641 097,45
ZYSK (STRATA) NETTO	x		13 330 044,75
Aktywa	230 975 818,80	21 683 675,49	252 659 494,29
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	22 436 969,67
AKTYWA RAZEM	230 975 818,80	21 683 675,49	275 096 463,96
Pasywa	134 726 190,42	21 871 693,45	156 597 883,87
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	118 498 580,09
PASYWA RAZEM	134 726 190,42	21 871 693,45	275 096 463,96

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	139 039 022,34	4 314 895,78	143 353 918,12
Koszt sprzedaży	132 347 882,34	4 045 659,13	136 393 541,47
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 691 140,00	269 236,65	6 960 376,65
% zysku brutto ze sprzedaży	4,81%	6,24%	4,86%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		3 851 947,73
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			39 712,67
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			3 148 141,59
Wynik na działalności finansowej			50 350,40
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		3 198 491,99
Podatek dochodowy			1 017 308,46
ZYSK (STRATA) NETTO	x		2 181 183,53
Aktywa	64 458 660,59	14 202 755,72	78 661 416,31
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	30 916 831,43
AKTYWA RAZEM	64 458 660,59	14 202 755,72	109 578 247,74
Pasywa	68 828 739,27	13 110 236,05	81 938 975,32
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	27 639 272,42
PASYWA RAZEM	68 828 739,27	13 110 236,05	109 578 247,74

8.18. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY
PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA -
RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)**

- sprzedaż usług budowlanych
sprzedaż deweloperska
- sprzedaż wyrobów
- sprzedaż usług pozostałych
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem
- w tym: od jednostek powiązanych

ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ

30-06-2008	30-06-2007
284 850 046,77	137 481 506,95
620,00	2 851 384,05
1 841 171,09	2 044 655,62
18 027,42	240 357,53
286 709 865,28	142 617 904,15

**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY
PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)**

a) kraj
- sprzedaż usług budowlanych
- sprzedaż deweloperska
- sprzedaż wyrobów
- sprzedaż usług pozostałych
b) eksport
- sprzedaż usług budowlanych
- sprzedaż usług pozostałych
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem
- w tym: od jednostek powiązanych

ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ

30-06-2008	30-06-2007
220 725 408,19	138 303 008,37
218 866 119,24	133 172 830,92
620,00	2 851 384,05
1 841 171,09	2 044 655,62
17 497,86	234 137,78
65 984 457,09	4 314 895,78
65 983 927,53	4 314 895,78
529,56	
286 709 865,28	142 617 904,15
-	-

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

- sprzedaż towarów
- sprzedaży materiałów
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem
- w tym: od jednostek powiązanych

ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ

30-06-2008	30-06-2007
-	720 380,77
29 348,86	15 633,20
29 348,86	736 013,97

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)

a) kraj
- sprzedaż towarów
- sprzedaż materiałów
b) eksport
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem
- w tym: od jednostek powiązanych

ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ

30-06-2008	30-06-2007
29 348,86	736 013,97
	720 380,77
29 348,86	15 633,20
-	-
29 348,86	736 013,97
-	-

8.19. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW**WYSZCZEGÓLNIENIE**

a) amortyzacja
b) zużycie materiałów i energii
c) usługi obce
d) podatki i opłaty
e) wynagrodzenia
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia
g) pozostałe koszty rodzajowe:
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW

ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ

30-06-2008	30-06-2007
821 426,85	408 537,68
47 780 303,84	51 060 621,07
215 927 590,79	82 118 846,22
328 572,89	262 954,73
13 321 047,49	7 477 658,79
3 579 398,60	1 761 648,01
2 724 982,71	1 736 882,62
284 483 323,17	144 827 149,12
- 9 926 721,05	- 4 436 159,88
- 5 397 090,57	- 885 939,04
-	-
- 8 657 000,24	- 3 851 947,73
260 502 511,31	135 653 102,47

8.20. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych
b) dotacje
c) pozostałe, w tym:
- rozwiązane odpisy aktualizujące
- rozwiązanie rezerwy
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów
- kary i odszkodowania
- inne
RAZEM

ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ

30-06-2008	30-06-2007
	1 746,14
87 394,63	12 819,31
233 947,67	225 467,41
38 240,52	208 713,21
45 649,97	
15 316,56	15 316,56
102 933,17	
31 807,45	1 437,64
321 342,30	240 032,86

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	30-06-2007
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	394 694,22	
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	42 758,66	157 241,36
- odpisy aktualizujące należności	42 758,66	157 241,36
c) pozostałe, w tym:	619 001,83	43 078,83
- przekazane darowizny	48 500,00	18 000,00
- koszty sądowe i procesowe	55 760,00	15 021,34
- kary	58 500,00	
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	110 444,58	
- odpis z zysku na ZFŚS	300 000,00	-
- inne	45 797,25	10 057,49
RAZEM	1 056 454,71	200 320,19

8.21. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	30-06-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	1 400 315,47	462 819,60
- odsetki od lokat	1 084 333,14	14 029,15
- dyskonto kaucji	290 124,86	431 481,62
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	-	180,95
- pozostałe	25 857,47	17 127,88
b) inne przychody finansowe	-	133 057,81
c) przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	-	-
d) zysk ze zbycia inwestycji	146 500,00	
RAZEM	1 546 815,47	595 877,41

Koszty finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	30-06-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	378 960,61	505 901,65
- odsetki od kredytów i pożyczek	193 347,04	279 933,31
- dyskonto kaucji	104 716,27	182 632,41
- wycena kredytów, pożyczek skorygowaną ceną nabycia	26 020,18	19 520,96
- odsetki od leasingu	54 254,58	15 329,67
- pozostałe	622,54	8 485,30
b) inne koszty finansowe	1 040 069,59	39 625,36
RAZEM	1 419 030,20	545 527,01

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	30-06-2007
Inne koszty finansowe		
a) ujemne różnice kursowe	986 714,11	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	53 355,48	39 625,36
- z tytułu prowizji	4 717,50	12 575,00
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	48 637,98	25 875,63
- pozostałe		1 174,73
Inne koszty finansowe razem:	1 040 069,59	39 625,36

8.22. PODATEK DOCHODOWY

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2008	30-06-2007
ZYSK BRUTTO	16 971 142,20	3 198 491,99
- korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	843 700,60	1 178 411,74
- korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	37 048 561,32	13 232 463,28
- odliczenia od podstawy opodatkowania		
PODSTAWA OPODATKOWANIA	54 863 404,12	17 609 367,01
Podatek wyliczony wg stawek krajowych (19 %)	10 424 047,14	3 345 780,07
Podatek od dochodów uzyskanych za granicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	2 007 602,31	1 017 444,94
Odliczenia od podatku ustalonego według stawek krajowych podatku zapłaconego za granicą zgodnie z art. 20 ustawy pdop	- 1 589 307,00	- 805 477,00
PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	10 842 342,45	3 557 748,01
PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY	- 7 201 245,00	- 2 540 439,55
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	3 641 097,45	1 017 308,46
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO PO KOREKTACH	3 641 097,45	1 017 308,46
EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA	21,45%	31,81%

8.23. ZYSK (STRATA) JEDNĄ AKCJĘ

ZYSK (STRATA) NA AKCJĘ	01-01 - 30-06-2008	01-01 - 30-06-2007
Zysk (strata) netto	13 330 044,75	2 181 183,53
Średnia ważona liczba akcji zwykłych:	31 018 942,00	39 632,00
Rozwadniające potencjalne akcje zwykłe	0	0
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) według formuły: zysk netto dzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych	0,43	55,04
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję zwykłą (w zł) według formuły: zysk netto dzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych	0,43	55,04

W czerwcu 2008 r. zostały zawarte z osobami z wyższego kierownictwa umowy uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich. W związku z faktem, iż prawo do zamiany opcji na akcje spółki uzależnione jest od warunków, które na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie zostały spełnione (między innymi od osiągnięcia przez Spółkę odpowiednio wysokich rocznych wyników finansowych) potencjalne akcje związane z opcjami menadżerskimi nie zostały uznane za rozwadniające i dlatego też nie zostały uwzględnione przy wyliczaniu rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję.

8.24. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	30-06-2008	31-12-2007
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	1 348 674,62	1 632 187,82
- budynki i budowle	-	129 625,98
- urządzenia techniczne i maszyny	390 415,60	184 323,70
- środki transportu	607 880,07	1 251 497,57
- inne środki trwałe	53 785,39	66 740,57
- środki trwałe w budowie	296 593,56	-
Wartości niematerialne i prawny	187 399,56	168 803,15
Finansowe aktywa trwałe	111 250,00	111 250,00
RAZEM	1 647 324,18	1 912 240,97

8.25. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności		Zobowiązania	
	30-06-2008	31-12-2007	30-06-2008	31-12-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne	30 347 483,66	8 994 944,26	31 301 705,48	8 591 085,48
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	30 347 483,66	8 994 944,26	31 301 705,48	8 591 085,48

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	30-06-2008	30-06-2007	30-06-2008	30-06-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne	31 004 860,77	4 578 860,37	29 206 101,32	4 093 488,72
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	31 004 860,77	4 578 860,37	29 206 101,32	4 093 488,72

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	30-06-2008	30-06-2007	30-06-2008	30-06-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne		11 607,15		0,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	0,00	11 607,15	0,00	0,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-06-2008	30-06-2007	30-06-2008	30-06-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne	149 172,90	120 640,14	221 302,43	18 544,46
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	149 172,90	120 640,14	221 302,43	18 544,46

8.25.1. TRANSAKCJE Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI, ICH MAŁŻONKAMI, RODZĘŃSTWEM, WSTĘPNYMI, ZSTĘPNYMI LUB INNYMI BLISKIMI IM OSOBAMI

Łączną wartość krótkoterminowych świadczeń pracowniczych dotyczących kluczowego personelu Grupy przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
UNIBEP S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 963 282,32	1 400 462,03
- Zarząd	1 785 014,56	1 102 030,02
- Rada Nadzorcza	178 267,76	298 432,01
UNIHOUSE SP. Z O.O.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	417 724,16	166 000,00
- Zarząd	393 724,16	126 000,00
- Rada Nadzorcza	24 000,00	40 000,00
RAZEM GRUPA UNIBEP	2 381 006,48	1 566 462,03

8.25.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEC OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ

W pierwszym półroczu 2008 nie było transakcji, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EURO.

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

Sprawy sporne spółek Grupy:

- „DREW-BUD” w Józefowie – o zapłatę spornej faktury za roboty budowlane, wartość przedmiotu sporu 50 858,08zł. Sprawa w toku.
- Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie w związku z grzywną za zajęcie pasa drogowego bez zezwolenia, wartość przedmiotu sporu 205 200 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło przedmiotową decyzję. Sprawa w toku.
- „INVED-BUD” Sp. z o.o. nota obciążeniowa na kwotę 4 898 607,16 zł

	30-06-2008	31-12-2007
Należności warunkowe	14 033 679,94	8 770 469,03
Od pozostałych jednostek	14 033 679,94	8 770 469,03
- otrzymane gwarancje i poręczenia	4 082 129,94	4 667 041,48
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	9 951 550,00	4 103 427,55
	30-06-2008	31-12-2007
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	52 491 077,79	44 296 558,50
Na rzecz pozostałych jednostek	52 491 077,79	44 296 558,50
- udzielone gwarancje i poręczenia	40 796 322,23	38 811 869,99
- sprawy sporne	5 154 665,16	5 184 688,51
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	6 540 090,40	300 000,00

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

Zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz leasingu operacyjnego obejmowały głównie umowy, które dotyczyły wynajmu pomieszczeń biurowych oraz dzierżawy samochodów.

Na dzień 30-06-2008 Grupa wynajmowała pomieszczenia biurowe w Warszawie i Moskwie. W Warszawie użytkowano lokal o powierzchni 123 m² przy ulicy Rakowieckiej 26/30 stanowiącą własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowę zawarła spółka Unihouse Sp. z o.o. na czas określony (60 miesięcy). Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 44 zł za jeden m². Natomiast UNIBEP S.A. również w Moskwie użytkował lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projezd Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto na czas określony do dnia 28-11-2008 z IP Borisienko Michaił Anatoliewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosiła 79 700 RUB.

Spółka UNIBEP S.A. użytkuje samochody osobowe i ciężarowe na podstawie długoterminowych umów dzierżawy. Okres dzierżawy poszczególnych samochodów wynosi 3 lata. Łączne kwoty przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu umów leasingu operacyjnego wynoszą:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
- poniżej 1 roku	14 139,23	53 842,53
- od 1 do 3 lat	-	-
RAZEM	14 139,23	53 842,53

8.28. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia.

8.29. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2008	31-12-2007
Pracownicy umysłowi	205	174
Pracownicy fizyczni	237	198
RAZEM	442	372

9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2007 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to podlegało zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 13 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2008 r.. Sprawozdanie finansowe do tej pory nie zostało opublikowane w Monitorze Polski B.

Sprawozdanie zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki UNIBEP S.A.

Bielsk Podlaski 18-09-2008