



Skrócony skonsolidowany raport za
I kwartał 2008



Spis treści

I. Sprawozdanie zarządu z działalności spółki	3
1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu.....	3
2. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne.....	5
3. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	6
4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	6
4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	6
4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	7
4.3. Sezonowość.....	8
5. Opis grupy kapitałowej Unibep.....	8
6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	9
6.1 Główni akcjonariusze	9
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	9
6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	9
6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda	10
7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	10
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	10
9. Inne istotne informacje Grupy.....	10
II. Sprawozdania finansowe	12
1. Skonsolidowany bilans	12
2. Skonsolidowany Rachunek zysków i strat.....	14
3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych.....	15
4. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	16
III. Objasnienia do sprawozdania finansowego.....	17
1. Informację o zmianach stosowanych zasad rachunkowości	17
2. Noty objaśniające	17
3. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.....	36

I. Sprawozdanie zarządu z działalności spółki

1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Wyniki I kwartału potwierdzają, że Grupa UNIBEP znajduje się na ścieżce dynamicznego rozwoju oraz potwierdzają realność przedstawionych przez spółkę prognoz finansowych na koniec 2008 roku.

Osiągnięte wyniki oraz efekty wprowadzonych wcześniej działań strategicznych pozwalają z optymizmem patrzeć w przyszłość.

Konsekwentna polityka kadrowa doprowadziła do wykształcenia sprawnej kadry zdolnej do realizacji coraz bardziej wymagających projektów. Mamy grono stale współpracujących firm podwykonawczych, które dynamicznie rosną razem z Grupą UNIBEP.

Dzięki strategicznemu ukierunkowaniu na jakość inwestorów budowlanych, z którymi współpracujemy nasze kontrakty mają zapewnione finansowanie, pomimo pogorszenia koniunktury na rynku mieszkaniowym.

Pierwszy kwartał był jednocześnie okresem intensywnych prac nad ofertą publiczną. Potrafiliśmy przekonać nowych Inwestorów do perspektyw rozwoju naszej Grupy. Pomimo niekorzystnej sytuacji na rynkach kapitałowych oferta UNIBEP zakończyła się sukcesem. Spółka pozyskała kapitał na realizację nowej strategii, a pierwsze notowanie akcji na warszawskim parkiecie przyniosło wzrost ceny.

Debiut spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie spotkał się z bardzo przychylnym przyjęciem wśród naszych partnerów biznesowych.

Jesteśmy przekonani, że jest to jedno z kluczowych wydarzeń, które ułatwi kontynuowanie dynamicznego rozwoju Grupy UNIBEP, a tym samym zapewni wzrost wartości dla Akcjonariuszy.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw 2008	I kw 2007	I kw 2008	I kw 2007
Przychody netto ze sprzedaży	119 750	55 822	33 660	14 290
EBITDA	7 396	2 142	2 079	548
EBIT	7 419	1 992	2 085	510
Zysk/Strata netto	6 301	1 012	1 771	259

Wybrane dane finansowe bilansowe*

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.03.2008	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2007
Aktywa trwałe	30 603	23 867	8 680	6 663
Aktywa obrotowe	150 535	121 452	42 695	33 906
Aktywa/Pasywa	181 138	145 672	51 375	40 668
Kapitał własny	22 804	16 503	6 468	4 607
Kapitał obcy	158 334	129 170	44 907	36 061

*Zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa obejmuje bilans na koniec okresu śródrocznego i bilans porównawczy na koniec bezpośredniego poprzedzającego go roku obrotowego

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw 2008	I kw 2007	I kw 2008	I kw 2007
Przepływy z działalności operacyjnej	8 676	349	2 439	89
Przepływy z działalności inwestycyjnej	331	-54	93	- 134
Przepływy z działalności finansowej	1 314	4 000	-369	1 024
Środki pieniężne na początek okresu	24 275	2 784	6 777	727
Środki pieniężne na koniec okresu	31 966	7 078	9 066	1 829

Wybrane wskaźniki finansowe

	I kw 2008	I kw 2007
Rentowność EBIT	6,20 %	3,57 %
Rentowność netto (ROS)	5,26 %	1,81 %
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	32,06 %	17,44%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,09 %	2,51%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,87	0,89*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,04	1,05*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,24	0,21*

*Wskaźniki zostały obliczone dla IV kwartału 2007

Zasady wyliczenia wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie

relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu

wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne/zobowiązania bieżące

Informacja o istotnych dokonaniach lub niepowodzeniach Grupy w okresie I kwartału 2008

Do istotnych zdarzeń dotyczących Grupy zaistniałych w I kwartale 2008 r. zaliczyć należy:

- zawarcie w dniu 3 stycznia 2008r. umowy ze Spółką Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o. na realizację i kompleksowe wykonanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „Olszynka” w Warszawie przy ul. Kwatery Głównej 46. Wartość umowy 111 mln PLN netto,
- rozpoczęcie w styczniu 2008r. realizacji kolejnej umowy z Dom Development S.A. na wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych pod nazwą „Róża Wiatrów”, zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Uznamskiej. Wartość kontraktu ponad 48 mln PLN netto,
- zawarcie przez spółkę zależną UNIHOUSE Sp. z o.o. w dniu 31 stycznia 2008r. przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości gruntowej o pow. 1465 m², położonej w Białymstoku przy ul. Nowy Świat,
- nabycie w dniu 12 lutego 2008 r. przez UNIBEP S.A. 95% udziałów w spółce prawa rosyjskiego StroilMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliningradzie,
- zatwierdzenie w dniu 29 lutego 2008r. prospektu emisyjnego spółki UNIBEP S.A. przez Komisję Nadzoru Finansowego,
- zawarcie w dniu 29 lutego 2008 r. największego w historii spółki kontraktu o wartości ponad 171 mln EUR brutto na budowę kompleksu budowlanego składającego się z centrum handlowego, centrum biznesowego, hotelu oraz budynku mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Kazań w Rosji,
- zniszczenie w dniu 11 marca 2008 r. fragmentu ściany w jednym z zabytkowych budynków zlokalizowanego na terenie budowy Centrum Handlowego ALFA w Białymstoku. Obecnie trwa ustalanie przyczyn awarii oraz odtwarzanie zniszczonej części budynku. Zdarzenie nie powinno mieć istotnego wpływu na termin przekazania całości inwestycji,
- zawarcie w dniu 28 marca 2008r. kolejnej umowy z „A-JWK-MANAGEMENT Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna (Inwestor C.H. ALFA w Białymstoku) na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Białymstoku o wartości 6,14 mln PLN,

- rozpoczęcie prac inwestycyjnych dotyczących budowy zakładu produkcji domów o lekkich konstrukcjach na terenie będącym w posiadaniu Grupy; tym samym zrezygnowano z wariantu podjęcia inwestycji na terenie Białegostoku.

2. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

Poniższe tabele prezentują wartość przychodów i wyniki przypadające na segmenty: branżowy i geograficzny.

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2008					
Wyszczególnienie	Działalność deweloperska		Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska			
Przychody ze sprzedaży	120 494		754	- 1 498	119 750
Koszt sprzedaży	110 101		481	- 2 109	108 472
Zysk brutto ze sprzedaży	10 393	-	273	611	11 277
% zysku brutto ze sprzedaży	8,63%		36,24%	-	9,42%

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2007					
Wyszczególnienie	Działalność deweloperska		Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska			
Przychody ze sprzedaży	55 566		940	- 684	55 823
Koszt sprzedaży	52 530		695	- 809	52 416
Zysk brutto ze sprzedaży	3 036	-	245	126	3 407
% zysku brutto ze sprzedaży	5,46%		26,05%	-	6,10%

Głównym źródłem przychodów Grupy UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż usług budowlanych. Oczekuje się, iż w drugim półroczu nastąpi wzrost sprzedaży w obszarze działalności deweloperskiej (zakończenie trzech głównych projektów rozpoczętych w IV kw. 2007).

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	98 090	21 660	119 750
Koszt sprzedaży	87 709	20 764	108 473
ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	10 381	896	11 277
% zysku brutto ze sprzedaży	10,58%	4,14%	9,42%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM

Przychody ze sprzedaży	54 170	1 652	55 823
Koszt sprzedaży	50 853	1 563	52 416
ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	3 317	89	3 407
% zysku brutto ze sprzedaży	6,12%	5,38%	6,10%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym. Można się spodziewać, że w kolejnych okresach udział sprzedaży eksportowej powinien rosnąć, co wynika z harmonogramów realizacji zawartych już kontraktów eksportowych o dużej wartości jednostkowej.

3. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Po analizie wyników pierwszego kwartału oraz czynników zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na wyniki Zarząd spółki UNIBEP S.A. podtrzymuje prognozy Grupy UNIBEP na rok 2008 zaprezentowane w prospekcie emisyjnym.

Prognoza zakłada osiągnięcie następujących wielkości (w mln PLN):

Przychody ze sprzedaży	670,0
EBITDA	32,5
EBIT	31,0
Zysk netto	24,0

4. Czynniki wpływające wyniki finansowe Grupy

4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W pierwszym kwartale 2008 roku, w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego spółka poprawiła wyniki zarówno w zakresie sprzedaży, jak też zysków.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego wzrosły o 63,9 mln PLN co daje wzrost o 115%.

Zysk EBIT wzrósł do poziomu 7,1 mln PLN co daje wzrost o 259%. Zysk netto na koniec I kwartału 2008 roku był 6,2 razy wyższy niż w I kwartale 2007 roku i wyniósł 6,3 mln PLN.

W pierwszym kwartale 2008 struktura majątku oraz źródeł finansowania nie uległa istotnym zmianom. Suma bilansowa na koniec marca 2008 wynosiła 181,1 mln PLN (wzrost o 24% w stosunku do stanu na koniec roku 2007).

Rentowność EBIT wzrosła o 2,73 pkt%, (z poziomu 3,57% do 6,30%), rentowność netto o 3,45 pkt% (z poziomu 1,81% do 5,26%).

Rentowność kapitałów własnych ROE wyniosła 32,06% (17,44% w I kwartale 2007r.).

Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 1,04 (1,05 w I kwartale 2007 r.).

Udział kosztów zarządu w sprzedaży zwiększył się z poziomu 2,51% do 3,09%.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane wyniki to przede wszystkim:

- poprawa jakości portfela realizowanych zleceń,
- ścisła kontrola kosztowa realizowanych kontraktów budowlanych,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa UNIBEP.

Z czynników zewnętrznych należy wymienić utrzymującą się dobrą koniunkturę w budownictwie oraz sprzyjające warunki atmosferyczne, które umożliwiły płynną realizację prac budowlanych.

4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Z pozytywnych rynkowych czynników mogących mieć wpływ na sytuację Grupy należy wymienić:

- dobry stan gospodarki polskiej oraz prognozy dalszego jej rozwoju,
- dobrą koniunkturę w budownictwie, które jest obecnie jednym z najszybciej rozwijającym się sektorów gospodarki,
- duży potencjał rozwoju kluczowych dla firmy rynków, czyli warszawskiego i rosyjskiego,
- atrakcyjne perspektywy wzrostu rynku budownictwa jednorodzinnego.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych na lata 2008 oraz 2009 opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

		2008				2008	2009
		I	II	III	IV		
PKB	% r/r	5,8	5,7	5,3	5,0	5,4	5,1
PKB	%	1,4	1,4	1,3	1,2	x	x
Wartość dodana							
w przemyśle	% r/r	6,9	7,4	7,0	6,8	7,0	5,7
w budownictwie	% r/r	12,2	9,7	9,2	8,8	9,5	10,0
w usługach rynkowych	% r/r	6,6	5,7	5,2	4,9	5,6	5,3
Popyt krajowy	% r/r	6,4	7,2	6,9	7,6	7,1	7,5
Spożycie ogółem	% r/r	4,0	4,3	4,3	4,2	4,2	4,1
w tym: indywidualne	% r/r	4,8	5,2	5,1	5,0	5,1	4,6
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	21,0	20,7	17,9	15,8	18,4	20,1
Produkcja sprzedana							
przemysłu	% r/r	8,5	9,3	8,9	8,4	8,8	7,6
budownictwa	% r/r	17,4	13,0	12,6	11,9	13,1	12,1
Inflacja (CPI; średnia)	%	4,1	4,4	3,4	3,7	3,9	3,5
Inflacja (CPI; k. o.)	%	4,1	4,3	3,5	3,8	3,8	3,2
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	13,5	13,2	12,7	12,9	12,9	12,0
Deficyt budżetu państwa	% PKB	x	x	x	x	2,1	...
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	6,0	5,6	5,2	5,2	5,5	4,0
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	3,9	3,7	3,5	3,3	3,6	2,5
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	11,1	10,0	9,7	9,5	9,5	8,2
Eksport (GUS/RN)	%	7,5	7,5	8,1	8,7	8,0	8,5
Import (GUS/RN)	%	8,8	10,9	11,6	15,0	11,7	13,5
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	3,9	4,1	4,6	4,8	4,8	5,5
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	2,39	2,3	2,2	2,1	2,25	2,1
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	3,58	3,5	3,4	3,3	3,45	3,3

Źródło: IBnGR

Czynniki zależne od Grupy, które mogą mieć wpływ na wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału to:

- zawarcie na rynku krajowym w okresie kwiecień-maj 2008 dwóch kontraktów:
 - w dniu 24 kwietnia 2008r. z Viterra Development Polska Sp. z o.o. na realizację inwestycji „Feliz Residence” w Warszawie o wartości 31,5 mln PLN,
 - w dniu 7 maja 2008r. ze Spółdzielnią Mieszkaniowo-Budowlaną „IMIELIN” na realizację osiedla wielorodzinnego o wartości 149,6 mln PLN,
- przyjęcie i realizacja przez Grupę szczegółowych planów inwestycyjnych i sposobu ich finansowania z wykorzystaniem środków pozyskanych z emisji akcji,
- rozpoczęcie współpracy z nowymi Inwestorami w nowych obszarach budownictwa mieszkaniowego (segment budynków o wyższym standardzie),
- aktywność akwizycyjna poza segmentem budownictwa mieszkaniowego (m.in. handlowo-usługowym).

Do najważniejszych czynników, mogących mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału należy zaliczyć:

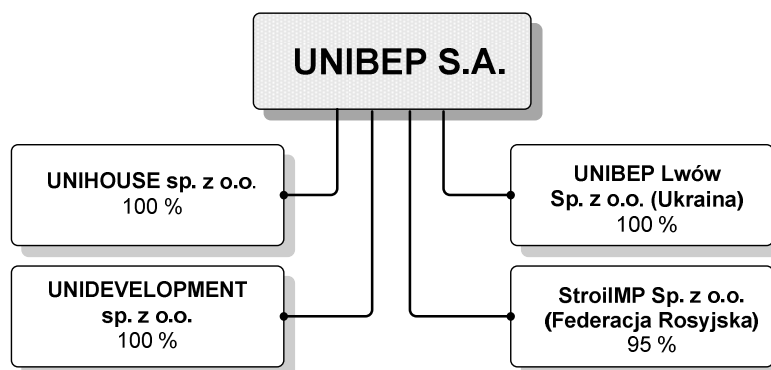
- osłabienie koniunktury na rynku mieszkaniowym a tym samym zmniejszenie aktywności firm deweloperskich i inwestycyjnych (rentowność, płynność, dostęp do finansowania),
- wzrost konkurencji wśród generalnych wykonawców w głównym obszarze działalności Grupy, tj. w obszarze budownictwa mieszkaniowego,
- wzrost podstawowych stóp procentowych, a tym samym kosztu kredytów (w tym inwestycyjnych i hipotecznych) wpływający na mniejszą aktywność inwestycyjną podmiotów oraz ograniczenie popytu na mieszkania ze strony osób fizycznych,
- spodziewany dynamiczny rozwój w segmencie budownictwa infrastrukturalnego (pogłębienie trudności z pozyskaniem wykwalifikowanych pracowników w innych obszarach budownictwa, możliwy wzrost cen niektórych materiałów budowlanych, np. cementu, stali).

4.3. Sezonowość

Podobnie jak większość spółek sektora budowlanego, Grupa UNIBEP doświadcza zjawiska sezonowości przychodów ze sprzedaży, która przejawia się słabszą aktywnością w okresie zimowym.

W I kwartale 2008 roku, ze względu na łagodne warunki atmosferyczne, Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

5. Opis grupy kapitałowej Unibep



W skład Grupy UNIBEP wchodzi: UNIBEP S.A. (spółka dominująca), UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana na Ukrainie spółka UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie oraz zarejestrowana w Kaliningradzie spółka StroiImp Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska).

W okresie od 1 stycznia 2008 r. do dnia publikacji niniejszego raportu Grupa UNIBEP powiększyła się o 2 nowe podmioty. W dniu 12 lutego 2008 r. UNIBEP S.A. nabył 95% udziałów w spółce prawa rosyjskiego StroiIMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliningradzie. Głównym przedmiotem działalności spółki StroiIMP jest budownictwo. W dniu 29 kwietnia 2008 r. została zarejestrowana przez sąd rejestrowy spółka UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. w której UNIBEP S.A. objął 100% kapitału zakładowego (500.000 PLN). Głównym przedmiotem działalności spółki UNIDEVELOPMENT jest działalność deweloperska w obszarze budownictwa jednorodzinnego.

W tym momencie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki Grupy jest UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, która oprócz działalności produkcyjnej kontynuuje rozpoczęte, przez powołaniem UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., projekty.

6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

6.1 Główni akcjonariusze

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	27,06%	9.179.646	27,06%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.124.602	18,05%	6.124.602	18,05%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.124.602	18,05%	6.124.602	18,05%
4.	Robert Andrzej Micał	2.613.093	7,70%	2.613.093	7,70%
5.	Zina Micał	1.985.241	5,85%	1.985.241	5,85%
6.	Nabywcy w Ofercie Publicznej	7.900.000	23,29%	7.900.000	23,29%
	Razem		100,00%		100,00%

6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	0	0	0
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	0	0	0
3.	Mariusz Sawoniewski	Członek Zarządu	0	0	0
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	0	0	0
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	27,06%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.124.602	6.124.602	18,05%
4.	Zina Micał	Członek RN	1.985.241	1.985.241	5,85%
5.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	0
6.	Włodzimierz Artur Musz	Członek RN	0	0	0

6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

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. Akcje były oferowane inwestorom w podziale na Transze Inwestorów Instytucjonalnych i Transzę Inwestorów Indywidualnych. W dniu 23 marca 2008 r. dokonano przydziału akcji w poszczególnych transzach: Transza Inwestorów Indywidualnych: 400.000 akcji serii B oraz Transza Inwestorów Instytucjonalnych: 7.500.000 akcji w tym 6.300.000 akcji serii B i 1.200.000 akcji serii A. Stopa redukcji w Transzy Inwestorów Indywidualnych wyniosła 90,041%. Cena sprzedaży akcji była jednakowa dla obu transz i 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.

W okresie od 8 kwietnia do dnia 9 maja 2008 r. na GPW notowane były Prawa do Akcji serii B UNIBEP S.A. („PDA”). Z dniem 12 maja 2008 r. zgodnie z Uchwałą nr 346/2008 z dnia 8 maja 2008 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. postanowił wprowadzić w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym następujące akcje:

- a) 27.227.184 akcje serii A,
- b) 6.700.000 akcji serii B.

Z dniem 8 maja 2008 r. Zarząd Giełdy postanawia notować akcje spółki UNIBEP S.A. w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „UNIBEP” i oznaczeniem „UNI”.

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.

6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda

W okresie pierwszego kwartału 2008 roku UNIBEP S.A. nie wypłacał ani nie zadeklarował wypłaty dywidendy.

O wypłacie dywidendy z zysku netto osiągniętego przez UNIBEP S.A. za dany rok obrotowy, a także o jej wysokości i terminie wypłaty decyduje w drodze uchwały Zwyczajne Walne Zgromadzenie. Prawo do uczestniczenia w wypłacie dywidendy mają wszystkie akcje Spółki. Uchwały o podziale zysku netto podejmowane są przez akcjonariuszy na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, zwoływanym po zakończeniu każdego roku obrotowego.

Zgodnie z polityką dywidendy UNIBEP S.A., Zarząd będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie całości bądź części zysku na wypłatę dywidendy po każdym zakończonym roku obrotowym, w zakresie w jakim będzie to możliwe przy uwzględnieniu realizacji strategii długoterminowego wzrostu wartości Grupy UNIBEP, jej możliwości finansowych, w tym poziomu generowanego zysku netto, prowadzonej polityki inwestycyjnej oraz bieżących potrzeb kapitałowych, wskaźników zadłużenia oraz poziomu kapitałów rezerwowych.

7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie objętym sprawozdaniem nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wiarytelności, stanowiących co najmniej 10 % kapitałów własnych UNIBEP S.A.

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym sprawozdaniem kwartalnym nie zawarto żadnych umów lub transakcji z podmiotami powiązаныmi, których wartość (łączna wartość wszystkich transakcji zawartych w okresie od początku roku obrotowego) przekraczałyby wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro, które nie byłyby typowymi, rutynowymi lub zawieranyymi na warunkach innych niż rynkowe.

9. Inne istotne informacje Grupy

Spółka UNIBEP S.A. nie udzieliła nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

Spółka zależna UNIHOUSE Sp. z o.o. zakończyła i rozliczyła zadanie inwestycyjne polegające na rozbudowie i modernizacji bazy produkcyjnej (technologia CETE) dofinansowane w ramach SPO WKP działanie 2.3 „Wzrost konkurencyjności małych i średnich przedsiębiorstw poprzez inwestycje” (kwota dofinansowania ok. 970 tys. PLN).

Inne zdarzenia, które zaistniały przed analizowanym okresem a mogące mieć wpływ na sytuację finansową Grupy, jak też bardziej szczegółowy opis wydarzeń wspomnianych w niniejszym opracowaniu znajduje się w prospekcie emisyjnym Grupy Dostępnym na stronie internetowej www.unibep.pl.

II. Sprawozdania finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Emitenta za okres od 01-01-2008 do 31-03-2008 nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

1. Skonsolidowany bilans

	2008-03-31	2007-12-31
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	8 556 674,52	9 092 974,00
Wartości niematerialne	607 416,35	634 075,38
Środki trwałe w budowie	661 025,41	179 312,33
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe	111 250,00	111 250,00
Pożyczki udzielone		
Kaucje z tytułu umów o budowę	10 068 514,89	9 534 551,13
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 996 676,00	3 706 843,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	502 453,72	509 618,95
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	98 652,02	98 652,02
Aktywa trwałe razem	30 602 662,91	23 867 276,81
Aktywa obrotowe	-	-
Zapasy	28 897 452,56	20 738 275,89
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	60 482 895,32	54 992 991,34
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 826 350,08	11 627 525,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	10 030 068,19	7 293 717,61
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	327 104,72	601 361,18
Pożyczki udzielone	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 699 918,67	24 496 598,03
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 271 484,48	1 701 212,18
Aktywa obrotowe razem	150 535 274,02	121 451 681,34
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	353 500,00
AKTYWA RAZEM	181 137 936,93	145 672 458,15

	2008-03-31	2007-12-31
PASYWA	0,00	0,00
Kapitał własny	0,00	0,00
Kapitał podstawowy	2 722 718,40	2 722 718,40
Udziały własne	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	2 964,52	- 2 036,80
Pozostałe kapitały	3 769 050,38	3 769 050,38
Zyski (straty) zatrzymane	16 308 868,06	10 013 218,89
Kapitał własny ogółem	22 803 601,36	16 502 950,87
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	1 790 157,44	2 639 600,08
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	379 961,17	323 807,07
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 631 441,00	1 982 938,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	8 741 911,13	8 021 316,01
Przychody przyszłych okresów	594 051,93	490 171,17
Zobowiązania długoterminowe razem	14 137 522,67	13 457 832,33
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	73 104 907,54	83 975 555,39
Kaucje z tytułu umów o budowę	10 007 678,31	8 085 850,27
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	25 792 867,28	997 503,30
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	11 918 195,17	9 580 235,60
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6 913 601,55	2 283 686,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	12 690 416,66	8 352 921,29
Przychody przyszłych okresów	3 769 146,39	2 435 923,10
Zobowiązania krótkoterminowe razem	144 196 812,90	115 711 674,95
PASYWA RAZEM	181 137 936,93	145 672 458,15
Wartość księgowa	22 803 601,36	16 502 950,87
Liczba udziałów/akcji	27 227 184	27 227 184
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)	0,84	0,61
Rozwodniona liczba udziałów/akcji	27 227 184	27 227 184
Rozwodniona wartość księgowa na jedno udział/akcję (w zł)	0,84	0,61

2. Skonsolidowany Rachunek zysków i strat

	2008-03-31	2007-03-31
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	119 741 682,36	55 820 147,12
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8 469,64	2 656,11
Przychody ze sprzedaży ogółem	119 750 152,00	55 822 803,23
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	108 472 965,83	52 412 347,48
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	16,00	3 801,20
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 277 170,17	3 406 654,55
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty zarządu	3 704 166,39	1 400 792,89
Pozostałe przychody operacyjne	67 854,78	11 965,48
Pozostałe koszty operacyjne	222 185,81	25 411,45
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 418 672,75	1 992 415,69
Przychody finansowe	610 246,12	571 987,02
Koszty finansowe	358 976,09	645 652,48
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 669 942,78	1 918 750,23
Podatek dochodowy	1 369 291,46	906 503,47
Zysk (strata) netto	6 300 651,32	1 012 246,76
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom/udziałowcom jednostki dominującej	6 300 651,32	1 012 246,76
akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym	-	-

3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych

	2008-03-31		2007-03-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto	7 669 942,78		1 918 750,23
II. Korekty razem	2 998 025,47	-	1 570 218,17
1. Amortyzacja	431 719,66		150 345,47
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	53 201,39		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-	156 727,69	143 806,44
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	19 148,93		
5. Zmiana stanu rezerw	4 393 649,47	-	446 908,93
6. Zmiana stanu zapasów	-	8 159 176,67	-
7. Zmiana stanu należności	-	9 925 198,93	-
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	14 574 759,74		5 698 701,30
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 866 831,75		5 085 505,12
10. Inne korekty	13 887,72	-	10 134,00
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-	2 106 449,45	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 675 588,70		348 532,06
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-	377 321,66	-
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych		15 081,96	
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów			
Nabycie akcji i udziałów			
Odsetki i dywidendy otrzymane		192 810,59	10 041,40
Pożyczki spłacone/(udzielone)			
Pozostałe		500 000,00	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	330 570,89	-	53 988,71
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów		486 082,07	4 407 231,94
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-	1 475 988,79	-
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów			
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	141 911,06	-
Zapłacone odsetki	-	141 131,69	-
Wyplacone dywidendy			
Pozostałe	-	41 464,81	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-	1 314 414,28	3 999 583,20
Zmiana netto stanu środków pieniężnych		7 691 745,31	4 294 126,55
w tym:			
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym		2 518 553,43	-
- różnice kursowe	-	53 201,39	
Środki pieniężne na początek okresu		24 274 647,79	2 784 099,53
Środki pieniężne na koniec okresu		31 966 393,10	7 078 226,08
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania			139 704,31

4. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
				Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	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	11 710 626,81	16 502 950,04
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	11 710 626,81	- 11 710 626,81	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	6 300 651,32	6 300 651,32
31 MARCA 2008r.	2 722 718,40	-	- 2 036,80	-	-	3 769 050,78	10 013 217,66	6 300 651,32	22 803 601,36

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
				Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	1 012 246,76	1 012 246,76
31 MARCA 2007r.	2 719 700,00	-	- 786,81	1 092 358,40	-	1 975 818,03	- 2 631 454,80	3 155 753,87	6 311 388,69

III. Objąsnienia do sprawozdania finansowego

1. Informację o zmianach stosowanych zasad rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A. za trzy miesiące 2008 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z zasadami MSR/MSSF, opisanymi w prospekcie emisyjnym.

2. Noty objaśniające

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-03-2008	31-12-2007
Środki trwałe	8 556 674,52	9 092 974,00
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 846 961,73	4 174 582,97
- urządzenia techniczne i maszyny	2 371 468,78	2 528 304,75
- środki transportu	1 781 554,53	1 868 484,77
- inne środki trwałe	556 689,48	521 601,51
Środki trwałe w budowie	661 025,41	179 312,33
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
RAZEM	9 217 699,93	9 272 286,33

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-03-2008

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	3 454 586,41	2 697 892,34	1 016 113,31	179 312,33	-	12 783 620,23
Zwiększenia(z tytułu)	-	44 260,56	71 445,35	67 385,00	481 713,08	-	664 803,99
- zakup		44 260,56	-	67 385,00	481 713,08		593 358,64
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-						-
- leasing			71 445,35				71 445,35
Zmniejszenia	307 071,31	6 842,38	33 996,09	12 222,84	-	-	360 132,62
- sprzedaż			33 996,09	10 309,88			44 305,97
- likwidacja i inne	307 071,31	6 842,38		1 912,96			315 826,65
-przekazanie na środki trwałe					-		-
WARTOŚĆ BRUTTO 31.03.2007 r.	5 128 644,53	3 492 004,59	2 735 341,60	1 071 275,47	661 025,41	-	13 088 291,60
UMORZENIE 01.01.2008 r.	1 261 132,87	926 281,66	829 407,57	494 511,80	-	-	3 511 333,90
Umorzenie za okres (z tytułu)	20 549,93	194 254,15	124 379,50	20 074,19	-	-	359 257,77
Zwiększenia	47 444,77	201 096,53	125 512,70	30 929,03	-	-	404 983,03
- amortyzacja bieżąca	47 444,77	201 096,53	125 512,70	30 929,03			404 983,03
Zmniejszenia:	26 894,84	6 842,38	1 133,20	10 854,84	-	-	45 725,26
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	26 894,84	6 842,38	1 133,20	10 854,84			45 725,26
UMORZENIE 31.03.2008 r.	1 281 682,80	1 120 535,81	953 787,07	514 585,99	-	-	3 870 591,67
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2008 r.	4 174 582,97	2 528 304,75	1 868 484,77	521 601,51	179 312,33	-	9 272 286,33
WARTOŚĆ NETTO 31.03.2008 r.	3 846 961,73	2 371 468,78	1 781 554,53	556 689,48	661 025,41	-	9 217 699,93

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2007

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	1 871 720,01	1 445 678,93	97 000,07	3 153 159,50	-	7 991 521,41
- 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		- 10 883,16	- 6 065,57	- 816,75			- 17 765,48
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	3 454 586,41	2 697 892,34	1 016 113,31	179 312,33	-	12 783 620,23
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	270 114,05	142 233,30	86 319,06		-	574 432,10

Grupa UNIBEP

Skrócony skonsolidowany raport za I kwartał 2008 roku

	135	331	297	106		871
Zwiększenia	750,28	513,76	861,38	107,56	-	232,98
- amortyzacja bieżąca	750,28	513,76	861,38	107,56		232,98
Zmniejszenia:	984,59	399,71	628,08	788,50	-	022,78
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	5	51	155	18		231
- korekty konsolidacyjne	418,74	052,68	219,98	086,70		022,78
UMORZENIE 31.12.2007 r.	1 261 132,87	926 281,66	829 407,57	494 511,80	-	3 511 333,90
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	2 528 304,75	1 868 484,77	521 601,51	179 312,33	9 272 286,33

NOTA 2

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-03-2008	31-12-2007
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	10 068 514,89	9 534 551,13
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	14 826 350,08	11 627 525,11
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	24 894 864,97	21 162 076,24
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	8 741 911,13	8021316,01
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	10 007 678,31	8085850,27
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	18 749 589,44	16 107 166,28

STAN DYSKONTA

	31-03-2008	31-12-2007
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	3 252 211,65	2 893 777,94
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	2 476 106,10	1 972 937,86

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-03-2008	31-12-2007
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 626 928,37	- 1 945 733,38
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	633 146,22	1 399 004,11
Ogółem korekta marży brutto	6 217,85	- 546 729,27
Korekta przychodów finansowych	268 494,72	681 179,11
Korekta kosztów finansowych	129 977,97	508 041,80
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 95 602,00	- 169 283,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	68 102,00	240 266,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	117 234,60	- 302 608,96

NOTA 3

PODATEK ODRO CZONY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-03-2008 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	687 470,00	145 621,00	833 091,00
Rezerwy na urlopy zaległe	239 430,00	- 1 380,00	238 050,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	239 456,00	27 042,00	266 498,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	-	598 500,00	598 500,00
Inne koszty	12 737,00	563,00	13 300,00
Odprawy emerytalne, rentowe	62 008,00	11 151,00	73 159,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	189 526,00	4 711 119,00	4 900 645,00
Należności dyskonto	549 818,00	68 102,00	617 920,00
Premia i nagrody	298 528,00	79 952,00	378 480,00
Produkcja niezakończona podatkowo	1 256 561,00	690 722,00	1 947 283,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	171 309,00	- 41 559,00	129 750,00
RAZEM AKTYWA	3 706 843,00	6 289 833,00	9 996 676,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 385 807,00	519 906,00	1 905 713,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	88 306,00	- 4 402,00	83 904,00
Dyskonto zobowiązań	374 858,00	95 602,00	470 460,00
Kary naliczone a nie otrzymane	-	2 264,00	2 264,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	133 967,00	35 133,00	169 100,00
RAZEM REZERWY	1 982 938,00	648 503,00	2 631 441,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	1 723 905,00	5 641 330,00	7 365 235,00

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	-
Inne koszty	6 840,00	898,00	12 737,00
Odprawy emerytalne, rentowe	55 600,00	5 897,00	62 008,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	656 122,00	- 466	189 526,00
Kontrakty - rezerwa na straty	421,00	596,00	-
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 odroczoney - wpływ na wynik finansowy	1 349 386,00	374 519,00	1 723 905,00

NOTA 4

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Materiały	2 930 462,30	1 389 840,92
Półprodukty i produkty w toku	11 288 573,56	4 355 218,88
Produkty gotowe		-
Towary	14 307 903,82	14 075 053,28
Zaliczki na dostawy	370 512,88	918 162,81
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	28 897 452,56	20 738 275,89
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	28 897 452,56	20 738 275,89

NOTA 5

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2008	31-12-2007
Należności z tytułu dostaw i usług	55 817 066,48	51 950 139,94
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	921 848,18	2 625 983,61
Inne należności niefinansowe	3 743 980,66	416 867,79
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	60 482 895,32	54 992 991,34
Odpisy aktualizujące wartość należności	344 168,63	346 303,63
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	60 827 063,95	55 339 294,97

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-03-2008	31-12-2007
Stan na początek okresu	346 303,63	562 077,84
a) zwiększenia (z tytułu)	-	240 969,38
- utworzenia		240 969,38
b) zmniejszenia (z tytułu)	2 135,00	456 743,59
- spłaty wierzytelności	2 135,00	117 332,43
- spisanie wierzytelności nieściągalnych		339 411,16
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	344 168,63	346 303,63

NOTA 6**KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE****WYSZCZEGÓLNIENIE**

	31-12-2008	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE	1 790 157,44	2 639 600,08
- zobowiązania z tytułu kredytów	827 595,01	1 598 995,28
- zobowiązania z tytułu pożyczek	302 077,01	325 069,23
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	624 227,42	679 277,57
- inne zobowiązania długoterminowe	36 258,00	36 258,00
KRÓTKOTERMINOWE	11 918 195,17	9 580 235,60
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	2 786 726,96	268 173,53
- zobowiązania z tytułu kredytów	8 221 136,21	8 406 711,41
- zobowiązania z tytułu pożyczek	360 000,00	349 386,32
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	549 374,40	555 964,34
- inne	957,60	
RAZEM	13 708 352,61	12 219 835,68

NOTA 7**REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE****WYSZCZEGÓLNIENIE**

	31-03-2008	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)	56 154,10	35 312,26
- odprawy emerytalne	53 009,47	32 930,22
- odprawy rentowe	3 144,63	2 382,04

b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	379 961,17	323 807,07
- odprawy emerytalne	359 874,05	306 864,58
- odprawy rentowe	20 087,12	16 942,49
WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2008	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)	4 711,44	2 179,91
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	4 711,44	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
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	4 711,44	2 179,91
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	4 711,44	2 179,91

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2007	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
- badanie bilansu	65 000,00	36 000,00
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	-
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	-
- koszty pozostałe	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	6 463 474,13	14 587 680,20
- świadczenia pracownicze	1 891 921,19	2 831 727,18
- naprawy gwarancyjne	766 424,25	1 967 457,02
- rezerwa na podwykonawców	3 800 128,69	7 887 746,00
- badanie bilansu	-	65 000,00
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	-
- rezerwa na zobowiązania	-	1 835 750,00
- koszty pozostałe	5 000,00	-
b) wykorzystanie (z tytułu)	2 179 954,53	9 412 533,25
- świadczenia pracownicze	1 245 625,84	862 614,95
- naprawy gwarancyjne	-	42 499,65

- rezerwa na podwykonawców	934 328,69	8 471 418,65
- badanie bilansu		36 000,00
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	-
- rezerwa na zobowiązania	-	-
- koszty pozostałe	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- świadczenia pracownicze	-	-
- naprawy gwarancyjne	-	-
- rezerwa na podwykonawców	-	-
- badanie bilansu	-	-
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	-
- rezerwa na zobowiązania	-	-
- koszty pozostałe	-	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	12 634 262,56	8 350 742,96
- świadczenia pracownicze	3 478 022,53	2 831 727,18
- naprawy gwarancyjne	4 384 690,03	3 618 265,78
- rezerwa na podwykonawców	2 865 800,00	-
- badanie bilansu	65 000,00	65 000,00
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	-
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	1 835 750,00
- koszty pozostałe	5 000,00	-

NOTA 8**ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA****WYSZCZEGÓLNIENIE**

	31-03-2008	31-12-2007
- z tytułu dostaw i usług	61 718 146,75	61 376 057,97
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 445 279,72	1 209 472,55
- z tytułu wynagrodzeń	667 077,74	482 667,17
- zaliczki otrzymane na dostawy	9 090 076,50	20 596 438,16
- inne	105 714,54	257 208,58
- fundusze specjalne	78 612,29	53 710,96
RAZEM	73 104 907,54	83 975 555,39

NOTA 9**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG****PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)**

	ZA 3 MIESIĘCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	2008-03-31	2007-03-31
- sprzedaż usług budowlanych	118 987 878,02	54 880 128,03
w tym: od jednostek powiązanych		
sprzedaż deweloperska		

w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż wyrobów	745 324,37	873 083,51
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż usług pozostałych	8 479,97	66 935,58
w tym: od jednostek powiązanych		
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	119 741 682,36	55 820 147,12
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)

	ZA 3 MIESIĘCE KOŃCĄCE SIĘ	
	2008-03-31	2007-03-31
a) kraj	98 081 488,60	54 167 895,63
- sprzedaż usług budowlanych	97 327 684,26	53 227 876,54
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż deweloperska	745 324,37	873 083,51
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż wyrobów		
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż usług pozostałych	8 479,97	66 935,58
w tym: od jednostek powiązanych		
b) eksport	21 660 193,76	1 652 251,49
- sprzedaż usług budowlanych	21 660 193,76	1 652 251,49
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż usług pozostałych	-	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	119 741 682,36	55 820 147,12
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

NOTA 10

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW

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

	ZA 3 MIESIĘCE KOŃCĄCE SIĘ	
	2008-03-31	2007-03-31
- sprzedaż towarów		
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż materiałów	8 469,64	2 656,11
w tym: od jednostek powiązanych		
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	8 469,64	2 656,11
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW
(STRUKTURA TERYTORIALNA)**

a) kraj

- sprzedaż towarów

w tym: od jednostek powiązanych

- sprzedaży materiałów

w tym: od jednostek powiązanych

b) eksport

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem

- w tym: od jednostek powiązanych

ZA 3 MIESIĘCE KOŃCZĄCE SIĘ

	2008-03-31	2007-03-31
	8 469,64	2 656,11
	8 469,64	2 656,11
	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	8 469,64	2 656,11
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

NOTA 11**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 ROK ZAKOŃCZONY**

	31-03-2008	31-03-2007
	431 719,66	150 345,47
	19 556 214,13	19 822 274,97
	90 708 500,67	32 211 548,66
	185 814,63	117 771,63
	5 658 138,33	3 452 645,58
	1 415 447,12	893 216,41
	1 221 119,83	894 881,20
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	119 176 954,37	57 542 683,92
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	- 4 509 739,76	- 3 525 044,41
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 2 490 082,39	- 204 499,14
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-	-
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 3 704 166,39	- 1 400 792,89
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	108 472 965,83	52 412 347,48

NOTA 12**POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE****POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych

b) dotacje

c) pozostałe, w tym:

- rozwiązane odpisy aktualizujące

- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów

- kary i odszkodowania

- inne

RAZEM**ZA 3 MIESIĘCE KOŃCZĄCE SIĘ**

	2008-03-31	2007-03-31
	5 340,87	5 526,95
	62 513,91	6 438,53
	2 135,00	
	6 417,95	6 417,95
	52 650,73	
	1 310,23	20,58
RAZEM	67 854,78	11 965,48

NOTA 13

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	ZA 3 MIESIĘCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	2008-03-31	2007-03-31
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	19 148,93	
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	-	-
- odpisy aktualizujące należności		
c) pozostałe, w tym:	203 036,88	25 411,45
- przekazane darowizny	31 000,00	5 000,00
- koszty sądowe i procesowe	30 401,00	11 900,69
- kary	59 747,21	
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	73 616,05	
- inne	8 272,62	8 510,76
RAZEM	222 185,81	25 411,45

NOTA 14

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA 3 MIESIĘCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	2008-03-31	2007-03-31
a) z tytułu odsetek w tym:	463 746,12	472 488,78
- odsetki od lokat	167 511,01	1 959,78
- dyskonto kaucji	271 992,05	435 615,41
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia		26 831,97
- pozostałe	24 243,06	8 081,62
b) inne przychody finansowe	-	99 498,24
c) przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach		
d) zysk ze zbycia inwestycji	146 500,00	-
RAZEM	610 246,12	571 987,02

Inne przychody finansowe

	ZA 3 MIESIĘCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	2008-03-31	2007-03-31
a) dodatnie różnice kursowe	-	96 455,36
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	-	3 042,88
- pozostałe		3 042,88
Inne koszty finansowe razem:	-	99 498,24

NOTA 15

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA 3 MIESIĘCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	2008-03-31	2007-03-31
a) z tytułu odsetek w tym:	278 688,43	619 849,75
- odsetki od kredytów i pożyczek	91 922,61	151 217,37
- dyskonto kaucji	139 497,02	452 709,03
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	20 552,71	13 292,88
- odsetki od leasingu	26 465,10	
- pozostałe	250,99	2 630,47
b) inne koszty finansowe	80 287,66	25 802,73
RAZEM	358 976,09	645 652,48

Inne koszty finansowe

	ZA 3 MIESIĘCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	2008-03-31	2007-03-31
a) ujemne różnice kursowe	53 488,67	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	26 798,99	25 802,73
- z tytułu prowizji	2 817,50	10 130,00
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	23 981,49	5 230,29
- pozostałe	-	10 442,44
Inne koszty finansowe razem:	80 287,66	25 802,73

NOTA 16

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2008

Wyszczególnienie	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	120 494 048,15		753 804,34	- 1 497 700,49	119 750 152,00
Koszt sprzedaży	110 101 374,89		480 617,80	- 2 109 010,86	108 472 981,83
Zysk brutto ze sprzedaży	10 392 673,26	-	273 186,54	611 310,37	11 277 170,17
% zysku brutto ze sprzedaży	8,63%	#DZIEL/0!	36,24%	-	9,42%
Koszty sprzedaży					-
Koszty zarządu		x			3 704 166,39
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 154 331,03
Zysk z działalności operacyjnej		x			7 418 672,75
Wynik na działalności finansowej					251 270,03
Zysk przed opodatkowaniem		x			7 669 942,78
Podatek dochodowy					1 369 291,46
Zysk netto		x			6 300 651,32
Aktywa	103 096 420,41	26 179 701,44	14 170 350,71	- 2 238 882,62	141 207 589,94
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	39 930 346,99
Razem aktywa	103 096 420,41	26 179 701,44	14 170 350,71	- 2 238 882,62	181 137 936,93
Pasywa	118 831 966,85	10 635 790,46	3 515 506,03	- 3 148 703,49	129 834 559,85
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	51 303 377,08
Razem pasywa	118 831 966,85	10 635 790,46	3 515 506,03	- 3 148 703,49	181 137 936,93

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2007

Wyszczególnienie	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	55 566 304,24		940 019,09	- 683 520,10	55 822 803,23
Koszt sprzedaży	52 530 161,58		695 097,72	- 809 110,62	52 416 148,68
Zysk brutto ze sprzedaży	3 036 142,66	-	244 921,37	125 590,52	3 406 654,55
% zysku brutto ze sprzedaży	5,46%	-	26,05%	-	6,10%
Koszty sprzedaży					-
Koszty zarządu			x		1 400 792,89
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 13 445,97
Zysk z działalności operacyjnej		x			1 992 415,69
Wynik na działalności finansowej					- 73 665,46
Zysk przed opodatkowaniem		x			1 918 750,23
Podatek dochodowy					906 503,47
Zysk netto		x			1 012 246,76
Aktywa	95 648 525,35	3 792 751,85	12 392 735,14	- 234 882,62	111 834 012,34
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	33 838 445,81
Razem aktywa	95 648 525,35	3 792 751,85	12 392 735,14	- 234 882,62	145 672 458,15
Pasywa	81 710 908,88	11 601 358,60	4 033 241,15	- 388 703,90	96 956 804,73
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	48 715 653,42
Razem pasywa	81 710 908,88	11 601 358,60	4 033 241,15	- 388 703,90	145 672 458,15

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	98 089 958,24	21 660 193,76	119 750 152,00
Koszt sprzedaży	87 708 513,52	20 764 468,31	108 472 981,83
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	10 381 444,72	895 725,45	11 277 170,17
% zysku brutto ze sprzedaży	10,58%	4,14%	9,42%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		3 704 166,39
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 154 331,03
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			7 418 672,75
Wynik na działalności finansowej			251 270,03
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		7 669 942,78
Podatek dochodowy			1 369 291,46
ZYSK (STRATA) NETTO	x		6 300 651,32
Aktywa	152 426 341,60	17 047 322,65	169 473 664,25
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	11 664 272,68
AKTYWA RAZEM	152 426 341,60	17 047 322,65	181 137 936,93
Pasywa	121 657 619,37	9 698 097,50	131 355 716,87
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	49 782 220,06
PASYWA RAZEM	121 657 619,37	9 698 097,50	181 137 936,93

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	54 170 551,74	1 652 251,49	55 822 803,23
Koszt sprzedaży	50 852 758,22	1 563 390,46	52 416 148,68
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	3 317 793,52	88 861,03	3 406 654,55
% zysku brutto ze sprzedaży	6,12%	5,38%	6,10%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		1 400 792,89
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 13 445,97
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			1 992 415,69
Wynik na działalności finansowej			- 73 665,46
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		1 918 750,23
Podatek dochodowy			906 503,47
ZYSK (STRATA) NETTO	x		1 012 246,76
Aktywa	75 208 034,15	3 743 881,21	78 951 915,36
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	4 208 441,10
AKTYWA RAZEM	75 208 034,15	3 743 881,21	83 160 356,46
Pasywa	56 717 091,43	5 586 227,36	62 303 318,79
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	20 857 037,67
PASYWA RAZEM	56 717 091,43	5 586 227,36	83 160 356,46

NOTA 17

ŚRODKI PIENIĘŻNE WG WALUT

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-03-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	23 160 295,18	x	22 779 395,64
- EURO	3 112 277,91	11 071 617,44	22 774,21	81 577,22
- USD	85 360,57	190 396,75	47 153,43	114 818,60
- RBL	2 903 880,80	275 578,29	15 269 907,52	1 519 355,80
- UAH	4 556,90	2 031,01	3 013,65	1 450,77
RAZEM	x	34 699 918,67	x	24 496 598,03

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	2008-03-31	2007-03-31
Środki pieniężne w banku i kasie	34 699 918,67	7 078 226,08
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	53 201,39	-
Kredyty w rachunku bieżącym	- 2 786 726,96	-
RAZEM	31 966 393,10	7 078 226,08

NOTA 18

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	2008-03-31	2007-12-31
Planowane przychody z bieżących projektów	1 215 708 372,84	1 153 352 515,19
Planowane koszty z bieżących projektów	1 134 871 154,52	1 080 515 869,20
Planowana marża na bieżących projektach	80 837 218,32	72 836 645,99
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	466 542 646,97	453 443 230,41
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	430 995 553,28	421 063 378,18
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	35 547 093,69	32 379 852,23
Marża pozostającą do rozpoznania w następnych okresach	45 290 124,63	40 456 793,76
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	56,03%	55,54%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	482 305 445,50	447 147 016,11

Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	10 030 068,19	7 293 717,61
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	-
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	25 792 867,28	997 503,30
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-

NOTA 19

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	31-03-2008	31-12-2007
Należności warunkowe	7 318 538,39	8 770 469,03
Od jednostek powiązanych	-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia	-	-
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia		
Od pozostałych jednostek	7 318 538,39	8 770 469,03
- otrzymane gwarancje i poręczenia	3 215 110,84	4 667 041,48
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 103 427,55	4 103 427,55
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	42 547 032,14	43 507 264,80
Na rzecz jednostek powiązanych	-	-
- udzielone gwarancje i poręczenia		
- wystawione weksle jako zabezpieczenia		
Na rzecz pozostałych jednostek	42 547 032,14	43 507 264,80
- udzielone gwarancje i poręczenia	35 062 343,63	38 022 576,29
- sprawy sporne	5 184 688,51	5 184 688,51
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	2 300 000,00	300 000,00

3. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta

W dniu 8 kwietnia 2008 r. UNIBEP S.A. zadebiutował na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W ofercie publicznej spółka oferowała 7,9 mln akcji. Oferta składała się z 6,7 mln akcji nowej emisji i 1,2 mln akcji sprzedawanych. Wszystkie akcje spółki znalazły nabywców, a redukcja w transzy inwestorów indywidualnych wyniosła 90,04%. UNIBEP S.A. jest 358 spółką notowaną na głównym parkiecie GPW. Na zamknięcie pierwszej sesji za PDA akcji spółki płacono 9,61 PLN czyli 6,78% więcej niż wynosiła ich cena w ofercie publicznej.

W dniu 10 kwietnia 2008 r. została powołana spółka zależna UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. UNIBEP S.A. objął 100% kapitału zakładowego spółki o wartości nominalnej 500.000 PLN. Przedmiotem działalności spółki jest działalność deweloperska. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 29 kwietnia 2008 r.

W dniu 24 kwietnia 2008 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę generalnego wykonawstwa osiedla Feliz Residence w Warszawie. Wartość inwestycji to 31,5 mln PLN netto. Inwestorem osiedla jest Viterra Development Polska Sp. z o.o., spółka należąca do Grupy ORCO.

W dniu 07 maja 2008 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę generalnego wykonawstwa osiedla wielorodzinnego wraz z lokalami użytkowymi i 2-poziomowym parkingiem podziemnym w Warszawie u zbiegu ul. Dereniowej i Płaskowickiej. Wartość inwestycji to 149,6 mln PLN netto. Inwestorem osiedla jest Spółdzielnia Mieszkaniowo - Budowlana IMIELIN z siedzibą w Warszawie.



Unibep Spółka Akcyjna
ul. 3 Maja 19, Bielsk Podlaski, tel. (085) 730 70 61, fax: (085) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl
www.unibep.pl

