



Skrócony skonsolidowany raport za I kwartał 2009 roku.



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 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	7
5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP	8
6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych.....	8
6.1 Główni akcjonariusze	8
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	8
6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	9
6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	9
7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	9
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi.....	10
9. Inne istotne informacje Grupy	10
II. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2009 do 31-03-2009	10
1. Skonsolidowany bilans	10
2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	11
3. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	12
4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	13
III. Objasnienia do sprawozdania finansowego.....	14
1. Wybrane noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	14
2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	27
3. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta	30

I. Sprawozdanie zarządu z działalności spółki

1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Najważniejszymi wydarzeniami minionego kwartału było pozyskanie nowych, prestiżowych kontraktów poza budownictwem mieszkaniowym oraz faktyczne przejście kontroli nad spółką Makbud, która ma realizować plan rozwoju Grupy w segmencie drogowym.

Kluczowa spółka w Grupie - Unibep rozpoczęła realizację budowy Opery i Filharmonii Podlaskiej w Białymstoku oraz Aquaparku w Suwałkach. Co ważne, na korzyść firmy, zakończyły się wszystkie kwestie formalne i proceduralne związane z wygranymi przetargami.

Biorąc pod uwagę również inne kontrakty pozyskane w pierwszym kwartale, w tym przede wszystkim projekt Plaza Centers (centrum handlowe Suwałki Plaza) można powiedzieć, że portfel zleceń uległ znacznej poprawie.

A teraz o wynikach Grupy.

Zgodnie z oczekiwaniami, zarówno poziom sprzedaży, jak też zysku, jest niższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Jest to, przede wszystkim, skutek nagłego zatrzymania akwizycji w drugiej połowie 2008 roku. Załamanie na rynkach finansowych w roku minionym spowodowało, że nowe kontrakty zostały podpisane dopiero w pierwszym kwartale obecnego roku. Ich wpływ na wyniki prezentowane w niniejszym sprawozdaniu był więc nieistotny. Będzie natomiast coraz wyraźniej widoczny w kolejnych miesiącach.

Wynik finansowy Grupy obniżyły również straty wykazane przez spółki zależne. Firma drogowa Makbud jest na etapie budowania portfela zleceń, natomiast spółka Unihouse ponosi zwiększone koszty przygotowań do uruchomienia produkcji nowej fabryki. Tu również, zgodnie z planem, kumulacja sprzedaży i zysków może nastąpić w okresach następnych.

O przyszłych wynikach będą decydowały przede wszystkim: skuteczność akwizycji w głównej spółce - Unibep oraz skuteczność w realizacji strategii poprzez spółki zależne – Makbud (rozwój w segmencie drogowym) oraz sprzedaż wybudowanych w systemie developerskim domów i mieszkań.

Głównym obszarem aktywności Grupy w najbliższej przyszłości staje się sektor publiczny. Niewątpliwie czynnikiem wspierającym działania Grupy w innych obszarach byłaby poprawa sytuacji na rynkach finansowych – utrudniony (lub wręcz zablokowany) dostęp do finansowania dla inwestorów prywatnych i klientów indywidualnych ciągle stanowi wielką barierę w pobudzeniu strony popytowej rynku - zarówno w kraju, jak też za granicą.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2009	I kw. 2008	I kw. 2009	I kw. 2008
Przychody netto ze sprzedaży	75 195	119 486	16 349	33 588
EBITDA	5 094	7 595	1 107	2 135
EBIT	4 477	7 163	973	2 014
Zysk/Strata netto	3 651	6 301	794	1 771

Wybrane dane finansowe bilansowe*

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.03.2009	31.12.2008	31.03.2009	31.12.2008
Aktywa trwałe	67 193	42 083	14 292	10 086
Aktywa obrotowe	217 241	229 026	46 209	54 891
Aktywa/Pasywa	284 434	271 110	60 501	64 977
Kapitał własny	107 388	103 736	22 842	24 862
Kapitał obcy	177 046	167 374	37 659	40 115

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

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2009	I kw. 2008	I kw. 2009	I kw. 2008
Przepływy z działalności operacyjnej	- 3 256	8 676	- 708	2 439
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 17 489	331	- 3 803	93
Przepływy z działalności finansowej	- 333	- 1 314	-72	- 369
Środki pieniężne na początek okresu	59 121	24 275	14 170	6 777
Środki pieniężne na koniec okresu	38 043	31 966	8 092	9 066

Wybrane wskaźniki finansowe

	I kw. 2009	I kw. 2008
Rentowność EBIT	5,95%	6,00%
Rentowność netto (ROS)	4,86%	5,27%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	3,46%	32,00%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	4,47%	3,10%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,62	0,62*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,37	1,52*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,26	0,41*

*Wskaźniki zostały wyliczone dla roku 2008

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 2009

1. Umowa nabycia spółki drogowej

W dniu 21 stycznia 2009 r. (umowa weszła w życie z dniem 2 lutego 2009 r.) pomiędzy UNIBEP S.A., a Bogdanem Józefem Makowskim i Arturem Pawłem Makowskim została zawarta umowa sprzedaży 100% udziałów MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży. Łączna liczba udziałów: 2.700 (100%) Wartość nominalna: 13.500.000 PLN (100%). Łączna cena zapłaty została określona na 16.500.000.

MAKBUD Sp. z o.o. to podmiot, który powstał w wyniku wniesienia aportem Przedsiębiorstwa Budowlano-Drogowego „Makbud” Bogdan Józef Makowski do Przedsiębiorstwa Budowlano Drogowego ARTBUD Sp. z o.o.

Za ubiegły rok Przedsiębiorstwo Budowlano-Drogowe „Makbud” Bogdan Józef Makowski osiągnęło przychody w wysokości netto ok. 25,1 mln zł i zysk netto w wysokości ok. 2,36 mln zł, zaś Przedsiębiorstwo Budowlano Drogowe ARTBUD Sp. z o.o. przychody w wysokości netto ok. 6,71 mln zł i zysk netto w wysokości ok. 0,52 mln zł.

2. Zawarcie umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego

W dniu 19 lutego 2009 r. UNIBEP S.A. zawarł z Bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego. Limit kredytowy w/w umowy wynosi 45.000.000 PLN. W ramach limitu PKO BP:

- 1) udziela Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym, w walucie polskiej
- 2) udziela Emitentowi kredytu obrotowego odnawialnego, w walucie PLN lub EUR
- 3) na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności udzieli gwarancji bankowych.

Limit udzielony jest na okres od 19 lutego 2009 r. do 31 grudnia 2010 r.

3. Zawarcie umowy na budowę centrum PLAZA SUWAŁKI

W dniu 27 lutego 2009 r. UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum zawarł umowę na wykonanie centrum SUWAŁKI PLAZA w Suwałkach. W skład konsorcjum wykonawczego wchodzi: UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum i MOSTOSTAL Białystok Sp. z o.o. jako Partner Konsorcjum. Przedmiotem umowy jest realizacja wielofunkcyjnego centrum handlowo-rozrywkowego o nazwie SUWAŁKI PLAZA, o powierzchni brutto wynoszącej ok. 46 780 m², w tym ok. 16 840 m² powierzchni brutto parkingów podziemnych, zlokalizowanego w Suwałkach w okolicy ulic Noniewicza, Dwernickiego, Kolejowej i Utrata, z kompletną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną. Inwestorem przedsięwzięcia jest SUWAŁKI PLAZA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Belgijska 11/2.

Łączne wynagrodzenie umowne nie może przekroczyć kwoty 30.000.000 Euro. Inwestycja zostanie zrealizowana do 15.03.2010.

4. Zawarcie umowy na budowę budynku biurowego Grzybowska 81 w Warszawie

W dniu 10 marca 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę budynku biurowego Grzybowska 81 w Warszawie. Inwestorem przedsięwzięcia jest spółka Inwestycja Grzybowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Inowłodzkiej 6. Przedmiotem umowy jest realizacja budynku biurowego w stanie „open space” o pow. całkowitej ok. 16.500 m². Rozpoczęcie robót wykonawczych nastąpi w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od inwestora. Strony jednocześnie zgodnie postanowiły, że brak doręczenia pisemnego powiadomienia przez inwestora, o którym wyżej mowa w terminie do dnia 2 czerwca 2009 r. powoduje rozwiązanie umowy bez jakichkolwiek zobowiązań, jak też bez obowiązku zaspokojenia jakichkolwiek roszczeń i zapłaty jakichkolwiek kosztów przez którąkolwiek ze stron (Warunek rozwiązujący).

Inwestycja zostanie zrealizowana w ciągu 13 miesięcy od daty rozpoczęcia robót o której mowa powyżej.

5. Zawarcie umowy na rozbudowę hotelu Trio w Białymstoku

W dniu 11 marca 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na rozbudowę hotelu TRIO w Białymstoku. Inwestorem przedsięwzięcia jest spółka TRIO J. Borowik, P. Sulima, B. i P. Lewandowscy Sp. j. z siedzibą w Białymstoku (Zamawiający). Przedmiotem umowy jest rozbudowa hotelu TRIO położonego przy ul. Hurtowej w Białymstoku o łącznej powierzchni terenu inwestycji: 6.287 m², powierzchni użytkowej 1.921,38 m² i kubaturze 8.035 m³ wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu. Wartość wynagrodzenia Emitenta: 8.308.990,56 zł brutto.

Inwestycja zostanie wykonana do 16.08.2010. Inwestycja jest współfinansowana ze środków Unii Europejskiej.

6. Inwestycja w uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji

W I kwartale 2009r. kontynuowana była zgodnie z planem inwestycja dotycząca uruchomienia zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji. Środki przeznaczone na inwestycję w tym okresie wyniosły 4,26 mln zł.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2009				
	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	68 249 007,60	5 690 910,55	2 038 205,44	-782 649,79	75 195 473,80
sprzedaż zewnętrzna	68 249 007,60	5 690 910,55	1 255 555,65		75 195 473,80
sprzedaż na rzecz innych segmentów			782 649,79	-782 649,79	0,00
Koszt sprzedaży	61 129 976,30	5 220 011,37	1 295 344,11	-742 650,19	66 902 681,59
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	7 119 031,30	470 899,18	742 861,33	-39 999,60	8 292 792,21
% zysku brutto ze sprzedaży	10,43%	8,27%	36,45%	-	11,03%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2008				
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	120 229 449,63		753 804,34	-1 497 700,49	119 485 553,48
Koszt sprzedaży	110 091 997,42		480 617,80	-2 109 010,86	108 463 604,36
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	10 137 452,21	-	273 186,54	611 310,37	11 021 949,12
% zysku brutto ze sprzedaży	8,43%	-	36,24%	-	9,22%

Głównym źródłem przychodów Grupy UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż usług budowlanych.

SEGMENT GEOGRAFICZNY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2009		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	54 055 817,86	21 139 655,94	75 195 473,80
Koszt sprzedaży	46 070 914,58	20 831 767,01	66 902 681,59
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	7 984 903,28	307 888,93	8 292 792,21
% zysku brutto ze sprzedaży	14,77%	1,46%	11,03%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	98 089 958,24	21 395 595,24	119 485 553,48
Koszt sprzedaży	87 708 513,52	20 755 090,84	108 463 604,36
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	10 381 444,72	640 504,40	11 021 949,12
% zysku brutto ze sprzedaży	10,58%	2,99%	9,22%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym, chociaż wartościowo są one mniejsze niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Przychody z eksportu są na poziomie I kwartału roku 2008.

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

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2009.

4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Wyniki I kwartału 2009 roku, w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego zgodnie z oczekiwaniami wyglądają nieco gorzej.

Czynniki kształtujące sprzedaż oraz wynik finansowy Grupy w I kwartale 2009 roku zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Spowolnienie gospodarcze i jego skutki (m.in. wzrost bezrobocia, mniejsza skłonność do inwestycji, ryzyko utraty należności),
- Utrudniony dostęp do kredytów bankowych zarówno dla przedsiębiorstw, jak też osób fizycznych,
- Niestabilna sytuacja na rynku walutowym – bardzo duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- Wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa.

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- Wzrost inwestycji w obszarze sektora publicznego,
- Spadek kosztu usług podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych,
- Lepszy dostęp do wykwalifikowanych pracowników, mniejsza presja na wzrost wynagrodzeń.

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- Dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- Elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- Jakość portfela zleceń, rozpoczęcie realizacji dużych i prestiżowych kontraktów,
- Coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka,
- Dobra, sprawdzona kadra.

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- Stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego
- Wczesny etap rozwoju nowych biznesów (lekkie konstrukcje, drogownictwo),

Prognozę wskaźników makroekonomicznych na lata 2009-2010 opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

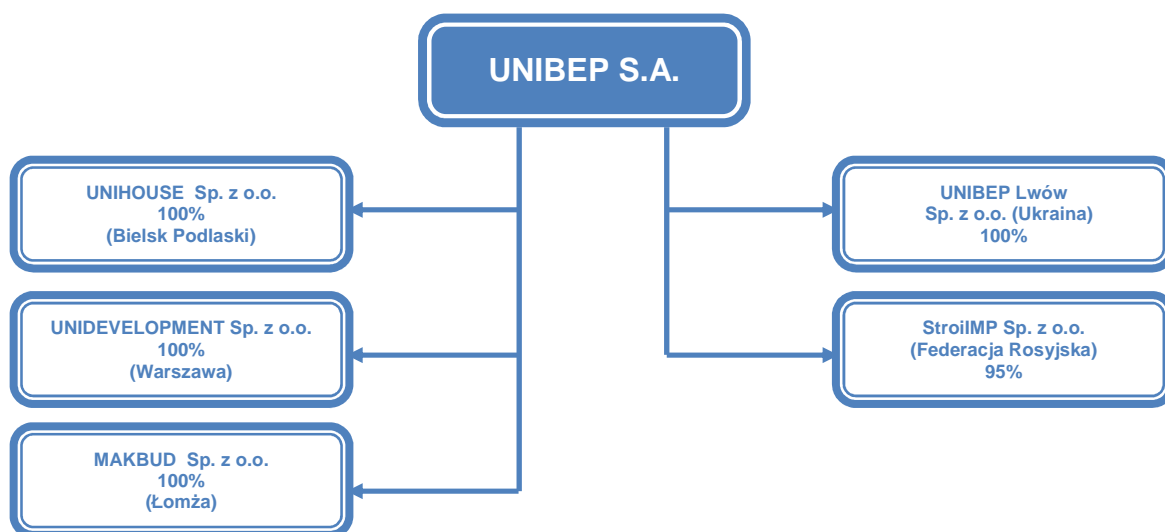
		2009				2008	2009	2010
		I	II	III	IV			
PKB	% r/r	0,5	0,3	0,8	1,2	4,8	0,7	2,5
PKB (wyrównany sezonowo)	% k/k	0,0	-0,1	0,0	0,1	x	x	x
Wartość dodana								
w przemyśle	% r/r	-7,3	-8,3	-6,5	-5,7	3,7	-6,9	-0,8
w budownictwie	% r/r	0,3	3,3	3,0	5,0	11,3	3,9	4,2
w usługach rynkowych	% r/r	4,3	4,2	4,2	4,4	5,6	4,3	4,4
Popyt krajowy	% r/r	2,0	1,6	1,7	1,5	5,0	1,7	2,7
Spożycie ogółem	% r/r	2,2	2,3	2,4	2,6	4,1	2,4	2,8
w tym: indywidualne	% r/r	3,0	2,4	2,5	2,8	5,4	2,7	3,2
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	0,7	-0,3	-1,4	-2,4	7,9	-1,2	2,5
Produkcja sprzedana								
przemysłu	% r/r	-10,0	-13,4	-10,5	-9,0	4,2	-11,4	-0,6
budownictwa	% r/r	-1,3	2,5	2,8	6,9	11,0	4,4	4,8
Inflacja (CPI; średnia)	%	3,3	2,8	2,3	2,4	4,2	2,7	2,5
Inflacja (CPI; k.o.)	%	3,6	2,6	2,4	2,3	3,3	2,3	2,5
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	17,6	15,0	13,1	11,9	18,6	11,9	9,8
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	2,4	1,9	2,0	2,3	5,4	2,1	3,0
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	-0,2	-0,7	-1,5	-1,4	3,4	-1,0	1,0
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	11,2	11,0	12,1	12,5	9,5	12,5	11,0
Eksport (GUS/RN)	%	-2,0	-1,5	1,2	1,3	5,8	-0,3	3,7
Import (GUS/RN)	%	0,9	1,6	3,4	1,8	6,2	1,9	4,0
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	5,3	5,3	5,1	5,0	5,4	5,0	5,3
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,45	3,5	3,3	3,1	2,41	3,3	3,0
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,50	4,5	4,3	4,1	3,52	4,4	4,0

Źródło: IBnGR, kwiecień 2009

4.3. Sezonowość

W I kwartale 2009 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności 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, MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży oraz zarejestrowana na Ukrainie spółka UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie i zarejestrowana w Kaliningradzie spółka StroiIMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska).

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroiIMP Sp. z o.o. oraz MAKBUD Sp. z o.o. W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim oraz MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży i UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

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 Mikołuszek	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 Miedziński	Członek RN	0	0	0
6.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	0

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

W okresie objętym sprawozdaniem 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 wierzytelności, stanowiących co najmniej 10 % kapitałów własnych UNIBEP S.A.

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W dniu 15 stycznia 2009 UNIBEP S.A. przyjął ofertę nabycia 49 sztuk Pięcioletnich Obligacji I emisji UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. (Emitent obligacji), o łącznej wartości nominalnej 4.900.000,- zł, i cenie 100.000,00 zł za jedną obligację. Obligacje zostaną nabyte ze środków własnych Emitenta. Emitentem obligacji jest UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A. Obligacje zostaną wyemitowane z datą 19.01.2009 r. Data wykupu obligacji to 18.01.2014r. UNIBEP S.A. informuje, że osoba zarządzająca Emitentem obligacji – Robert Andrzej Micał jest jednocześnie akcjonariuszem UNIBEP S.A. i posiada 7,70% akcji UNIBEP S.A. Środki uzyskane z emisji obligacji UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. zamierza przeznaczyć między innymi na finansowanie zakupu gruntów (jeden z celów emisyjnych).

W I kwartale 2009 roku spółka UNIBEP S.A. udzieliła spółkom zależnym pożyczek o łącznej wartości 5,0 mln zł, z czego 4,0 mln zł dla spółki UNIHOUSE i 1,0 mln zł dla spółki UNIDEVELOPMENT.

Poza w/w w okresie objętym sprawozdaniem kwartalnym UNIBEP S.A. nie zawierał żadnych transakcji z podmiotami powiązanymi lub zależnymi które byłyby istotne lub były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

9. Inne istotne informacje Grupy

W okresie objętym sprawozdaniem 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.

II. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2009 do 31-03-2009

Prezentowane kwartalne skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-01-2009 do 31-03-2009 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelną sytuację finansową Grupy UNIBEP. Sprawozdanie to nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

Uwaga: kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej.

1. Skonsolidowany bilans

	31-03-2009	31-12-2008
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	19 525 866,22	8 791 391,82
Wartości niematerialne	3 337 619,84	795 803,33
Środki trwałe w budowie	18 030 575,18	13 391 105,35
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	116 250,00	111 250,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 190 692,13	9 587 090,69
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 407 917,00	8 451 213,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 368 870,63	667 925,62
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	214 855,07	287 685,29
Aktywa trwałe razem	67 192 646,07	42 083 465,10
Aktywa obrotowe		
Zapasy	110 216 455,45	101 604 275,80
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	56 688 539,06	49 674 129,12
Kaucje z tytułu umów o budowę	7 290 427,67	13 630 640,19
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	269 372,87	157 026,88
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	25 100,80	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 982 164,67	62 353 981,37
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	769 207,40	1 606 113,00
Pożyczki udzielone	-	-
Aktywa obrotowe razem	217 241 267,92	229 026 166,36
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-
AKTYWA RAZEM	284 433 913,99	271 109 631,46

	31-03-2009	31-12-2008
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 392 718,40	3 392 718,40
Udziały własne	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	- 1 057,23	- 2 891,72
Pozostałe kapitały	72 593 210,85	72 593 210,85
Zyski (straty) zatrzymane	31 402 442,43	27 751 879,36
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	107 387 314,45	103 734 916,89
Kapitał mniejszości	1 060,79	759,80
Kapitał własny ogółem	107 388 375,24	103 735 676,69
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	1 683 335,45	351 772,34
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	159 767,91	194 215,25
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 442 221,00	1 369 416,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 061 140,23	13 285 418,22
Przychody przyszłych okresów	1 056 263,22	1 101 716,73
Zobowiązania długoterminowe razem	18 402 727,81	16 302 538,54
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	81 982 310,22	77 955 721,56
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 113 484,63	13 395 984,21
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	31 373 097,56	10 427 947,95
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6 357 190,71	4 803 730,37
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 140 081,82	13 385 733,15
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	17 712 650,15	23 206 146,63
Przychody przyszłych okresów	4 963 995,85	7 896 152,36
Zobowiązania krótkoterminowe razem	158 642 810,94	151 071 416,23
PASYWA RAZEM	284 433 913,99	271 109 631,46
Wartość księgową	107 387 314,45	103 734 916,89
Liczba akcji	33 927 184	32 481 009
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	3,17	3,19
Rozwodniona liczba akcji	33 927 184	32 481 009
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	3,17	3,19

2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

	31-03-2009	31-03-2008
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	74 063 078,78	119 477 083,84
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 132 395,02	8 469,64
Przychody ze sprzedaży ogółem	75 195 473,80	119 485 553,48
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	65 778 846,52	108 463 588,36
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 123 835,07	16,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8 292 792,21	11 021 949,12
Koszty sprzedaży	364 450,95	0,00
Koszty zarządu	3 362 646,90	3 704 166,39
Pozostałe przychody operacyjne	71 758,74	67 854,78
Pozostałe koszty operacyjne	160 124,31	222 185,81
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 477 328,79	7 163 451,70
Przychody finansowe	1 729 519,94	811 978,50
Koszty finansowe	561 884,24	305 487,42
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 644 964,49	7 669 942,78
Podatek dochodowy	1 994 143,06	1 369 291,46
Zysk (strata) netto	3 650 821,43	6 300 651,32
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom/udziałowcom jednostki dominującej	3 650 563,07	6 300 651,32
akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym	258,36	0,00
Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,11	0,23
Rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,11	0,23

3. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem		Kapitał mniejszości
01 STYCZNIA 2009r.	3 392 718,40	-	- 2 891,72	1 129 730,88	-	71 463 479,97	- 530 940,17	28 282 819,53	103 734 916,89	759,80	103 735 676,69
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	28 282 819,53	- 28 282 819,53	-	-	-
- podział zysku za lata poprzednie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	3 650 563,07	3 650 563,07	258,36	3 650 821,43
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	1 834,49	-	-	-	-	-	1 834,49	42,63	1 877,12
31 MARCA 2009r.	3 392 718,40	-	- 1 057,23	1 129 730,88	-	71 463 479,97	27 751 879,36	3 650 563,07	107 387 314,45	1 060,79	107 388 375,24

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny razem
				Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem	
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	-
- 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	6 337 001,09	22 839 951,13	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem		Kapitał mniejszości
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	-	
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	11 746 976,58	- 11 746 976,58	-	9,70	
- 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	-	-	-	1 129 730,88	-	-	-	-	1 129 730,88	1 129 730,88	
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	28 282 819,53	28 282 819,53	711,99	
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	854,92	-	-	-	-	-	854,92	38,11	
31 GRUDNIA 2008r.	3 392 718,40	-	- 2 891,72	1 129 730,88	-	71 463 479,97	- 530 940,17	28 282 819,53	103 734 916,89	759,80	103 735 676,69

4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	31-03-2009	31-03-2008
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	5 644 964,49	7 669 942,78
II. Korekty razem	-8 900 541,58	1 005 645,92
1. Amortyzacja	616 236,17	431 719,66
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-484 860,56	53 201,39
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-371 994,43	-156 727,69
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-666,74	19 148,93
5. Zmiana stanu rezerw	-5 527 943,82	4 393 649,47
6. Zmiana stanu zapasów	-8 612 179,65	-8 159 176,67
7. Zmiana stanu należności	-2 890 144,85	-9 925 198,93
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	24 463 960,70	14 574 759,74
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 067 874,20	1 866 831,75
10. Inne korekty	171 881,27	13 887,72
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-14 196 955,47	-2 106 449,45
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 255 577,09	8 675 588,70
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-5 019 951,85	-377 321,66
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	666,74	15 081,96
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów		
Nabycie akcji i udziałów	-14 675 108,00	0,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	447 585,50	192 810,59
Pożyczki spłacone/(udzielone)		
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów		0,00
Nabycie aktywów finansowych		0,00
Pozostałe	1 757 379,79	500 000,00
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17 489 427,82	330 570,89
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów		486 082,07
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-147 806,38	-1 475 988,79
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów		0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-109 680,39	-141 911,06
Zapłacone odsetki	-75 591,07	-141 131,69
Wypłacone dywidendy		0,00
Pozostałe		-41 464,81
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-333 077,84	-1 314 414,28
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-21 078 082,75	7 691 745,31
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	1 145 934,56	2 518 553,43
- różnice kursowe	357 602,19	-53 201,39
Środki pieniężne na początek okresu	59 121 415,63	24 274 647,79
Środki pieniężne na koniec okresu	38 043 332,88	31 966 393,10
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	393 796,85	78 187,35

III. Objąsnienia do sprawozdania finansowego

Uwaga: kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej.

1. Wybrane noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-03-2009	31-12-2008
Środki trwałe	19 525 866,22	8 791 391,82
- grunty	918 016,00	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 778 369,85	3 879 441,31
- urządzenia techniczne i maszyny	4 645 128,96	2 392 277,84
- środki transportu	2 567 949,73	2 057 809,50
- inne środki trwałe	616 401,68	461 863,17
Środki trwałe w budowie	18 030 575,18	13 391 105,35
RAZEM	37 556 441,40	22 182 497,17

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-03-2009

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2009 r.	-	5 231 130,89	3 969 536,39	3 324 934,03	981 506,86	13 391 105,35	26 898 213,52
Zwiększenia(z tytułu)	918 016,00	6 955 956,00	2 752 197,52	676 800,00	189 886,74	4 639 469,83	16 132 326,09
- zakup	-	-	59 852,78	-	-	4 461 904,58	4 521 757,36
- inne zwiększenia (przemieszczenia)	918 016,00	6 955 956,00	2 692 344,74	676 800,00	189 886,74	177 565,25	11 610 568,73
Zmniejszenia	-	-	23 260,00	-	-	-	23 260,00
- sprzedaż	-	-	19 395,00	-	-	-	19 395,00
- likwidacja i inne	-	-	3 865,00	-	-	-	3 865,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.03.2009r	918 016,00	12 187 086,89	6 698 473,91	4 001 734,03	1 171 393,60	18 030 575,18	43 007 279,61
UMORZENIE 01.01.2009 r.	-	1 351 689,58	1 577 258,55	1 267 124,53	519 643,69	-	4 715 716,35
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	57 027,46	476 086,40	166 659,77	35 348,23	-	735 121,86
Zwiększenia	-	57 027,46	496 834,22	166 659,77	35 348,23	-	755 869,68
- amortyzacja bieżąca	-	56 422,18	334 733,31	160 233,11	24 387,05	-	575 775,65
- inne zwiększenia (przemieszczenia)	-	605,28	162 100,91	6 426,66	10 961,18	-	180 094,03
Zmniejszenia:	-	-	20 747,82	-	-	-	20 747,82
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	20 747,82	-	-	-	20 747,82
UMORZENIE 31.03.2009r.	-	1 408 717,04	2 053 344,95	1 433 784,30	554 991,92	-	5 450 838,21
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2009 r.	-	3 879 441,31	2 392 277,84	2 057 809,50	461 863,17	13 391 105,35	22 182 497,17
WARTOŚĆ NETTO 31.03.2009r.	918 016,00	10 778 369,85	4 645 128,96	2 567 949,73	616 401,68	18 030 575,18	37 556 441,40

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2008

Wyszczególnienie	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	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)	237 383,24	538 065,30	886 569,95	51 836,99	13 253 493,02	14 967 348,50
- zakup	195 683,24	538 065,30	775 038,04	51 836,99	13 253 493,02	14 814 116,59
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	41 700,00					41 700,00
- leasing			111 531,91			111 531,91
- inne						
Zmniejszenia	441 968,19	24 210,14	259 528,26	86 443,44	41 700,00	853 850,03
- sprzedaż		1 000,00	106 628,25	61 708,16		169 336,41
- likwidacja i inne	441 968,19	23 210,14	152 900,01	24 735,28		642 813,62
-przekazanie na środki trwałe					41 700,00	41 700,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2008 r.	5 231 130,89	3 969 536,39	3 324 934,03	981 506,86	13 391 105,35	26 898 213,52
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)	90 556,71	649 974,83	437 716,96	25 131,89	-	1 203 380,39
Zwiększenia	136 607,88	667 946,27	551 396,85	105 510,98	-	1 461 461,98
- amortyzacja bieżąca	136 607,88	667 946,27	551 396,85	105 510,98		1 461 461,98
Zmniejszenia:	46 051,17	17 971,44	113 679,89	80 379,09	-	258 081,59
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	46 051,17	17 971,44	113 679,89	80 379,09	-	258 081,59
UMORZENIE 31.12.2008 r.	1 351 689,58	1 577 258,55	1 267 124,53	519 643,69	-	4 715 716,35
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 31.12.2008 r.	3 879 441,31	2 392 277,84	2 057 809,50	461 863,17	13 391 105,35	22 182 497,17

NOTA 2

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2009	31-03-2008
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 190 692,13	10 068 514,89
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	7 290 427,67	14 826 350,08
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	19 481 119,80	24 894 864,97
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	14 061 140,23	8 741 911,13
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	12 113 484,63	10 007 678,31
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	26 174 624,86	18 749 589,44

STAN DYSKONTA	31-03-2009	31-03-2008
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 166 937,39	3 252 211,65
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	2 570 377,70	2 476 106,10

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2009	31-03-2008
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-308 638,91	-626 928,37
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	174 877,87	633 146,22
Ogółem korekta marży brutto	-133 761,04	6 217,85
Korekta przychodów finansowych	164 669,62	268 494,72
Korekta kosztów finansowych	569 804,27	129 977,97
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	75 036,00	-95 602,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	27 354,00	68 102,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-436 505,69	117 234,60

NOTA 3

PODATEK ODRO CZONY

PODATEK ODRO CZONY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2008 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-03- 2009 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 691 531,00	-250 349,00	1 441 182,00
Rezerwy na urlopy zaległe	185 549,00	-49 511,00	136 038,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	211 442,00	-189 018,00	22 424,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	718 626,00	-105 725,00	612 901,00
Inne koszty	87 699,00	5 413,00	93 112,00
Odprawy emerytalne, rentowe	38 191,00	-6 545,00	31 646,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	1 981 310,00	3 979 579,00	5 960 889,00
Należności dyskonto	0,00	0,00	0,00
Kontrakty - rezerwa na straty	0,00		0,00
Należności dyskonto	384 364,00	27 354,00	411 718,00
Premia i nagrody	1 287 571,00	-650 891,00	636 680,00
Korekty zapasów w tym konsolidacyjne	611 309,00	-59 042,00	552 267,00
Odpis na zapasy	627 000,00	0,00	627 000,00
Produkcja niezakończona podatkowo	87 497,00	-38 261,00	49 236,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	537 155,00	293 700,00	830 855,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	0,00		0,00
Zapasy - dyskonto kaucji	1 969,00		1 969,00
Wartość netto zlikwid. Śr trwałych	0,00		0,00
Wycena obligacji	0,00	0,00	0,00
RAZEM AKTYWA	8 451 213,00	2 956 704,00	11 407 917,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	29 835,00	21 346,00	51 181,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	93 950,00	4 175,00	98 125,00
Dyskonto zobowiązań	563 408,00	-77 005,00	486 403,00
Pozostałe	4 019,00	0,00	4 019,00
Odsetki nieotrzymane	24 984,00	-24 984,00	0,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	653 220,00	149 273,00	802 493,00
RAZEM REZERWY	1 369 416,00	72 805,00	1 442 221,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	7 081 797,00	2 883 899,00	9 965 696,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	(rozwiązanie /	STAN NA DZIEŃ
	31-12-2007 r.	utworzenie)	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 odroczone - wpływ na wynik finansowy	1 723 905,00	5 641 330,00	7 365 235,00

NOTA 4

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2009	31-12-2008
Materiały	1 777 078,05	1 477 726,91
Półprodukty i produkty w toku	62 403 372,59	59 316 564,16
Produkty gotowe	5 448 162,65	5 448 162,65
Towary	40 587 842,16	38 661 822,08
Zaliczki na dostawy	0,00	
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	110 216 455,45	104 904 275,80
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,00	3 300 000,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	110 216 455,45	101 604 275,80

NOTA 5

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2009	31-12-2008
Należności z tytułu dostaw i usług	47 888 549,55	34 908 525,18
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 041 705,54	7 439 288,99
Inne należności niefinansowe	627 997,26	167 443,06
Zaliczki udzielone na dostawy	4 130 286,71	7 158 871,89
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	56 688 539,06	49 674 129,12
Odpisy aktualizujące wartość należności	904 883,53	904 883,53
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	57 593 422,59	50 579 012,65

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2009	31-12-2008
DŁUGOTERMINOWE	1 683 335,45	351 772,34
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 470 086,00	35 585,08
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	213 249,45	316 187,26
- inne zobowiązania długoterminowe	-	-
KRÓTKOTERMINOWE	6 357 190,71	4 803 730,37
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	3 581 229,60	2 435 295,04
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 021 908,37	1 597 731,35
- zobowiązania z tytułu pożyczek	311 263,24	325 106,00
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	436 831,90	444 640,40
- inne	1 005 957,60	957,58
RAZEM	8 040 526,16	5 155 502,71

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2009	31-12-2008
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	194 215,25	323 807,07
- odprawy emerytalne	182 515,64	306 864,58
- odprawy rentowe	11 699,61	16 942,49
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	87 706,90
- odprawy emerytalne	0,00	82 376,89
- odprawy rentowe	0,00	5 330,01
b) wykorzystanie (z tytułu)	0,00	12 504,00
- odprawy emerytalne	0,00	12 504,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	34 447,34	204 794,72
- odprawy emerytalne	32 668,94	194 221,83
- odprawy rentowe	1 778,40	10 572,89
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	159 767,91	194 215,25
- odprawy emerytalne	149 846,70	182 515,64
- odprawy rentowe	9 921,21	11 699,61

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2009	31-12-2008
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	6 791,55	2 551,38
- odprawy emerytalne	3 612,50	-
- odprawy rentowe	3 179,05	2 551,38
a) zwiększenia (z tytułu)	-	4 240,17
- odprawy emerytalne	-	3 612,50
- odprawy rentowe	-	627,67
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	6 791,55	6 791,55
- odprawy emerytalne	3 612,50	3 612,50
- odprawy rentowe	3 179,05	3 179,05

WYSZCZEGÓLNIENIE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU

	31-03-2009	31-12-2008
	23 199 355,08	8 350 371,49
- świadczenia pracownicze	7 754 392,64	2 776 355,71
- naprawy gwarancyjne	8 902 795,99	3 618 265,78
- rezerwa na podwykonawców	3 782 243,99	-
- rezerwa na zobowiązania	2 694 922,46	1 835 750,00
- koszty pozostałe	65 000,00	120 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	3 641 743,80	40 718 677,33
- świadczenia pracownicze	781 975,28	8 109 892,64
- naprawy gwarancyjne	448 371,39	5 392 689,99
- rezerwa na podwykonawców	2 323 362,27	26 216 922,24
- rezerwa na zobowiązania	-	859 172,46
- koszty pozostałe	88 034,86	140 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	9 135 240,28	25 824 043,77
- świadczenia pracownicze	4 469 427,60	3 086 205,74
- naprawy gwarancyjne	1 786 000,00	108 159,78
- rezerwa na podwykonawców	2 859 812,68	22 434 678,25
- rezerwa na zobowiązania	-	-
- koszty pozostałe	20 000,00	195 000,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	45 649,97
- świadczenia pracownicze	-	45 649,97

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU

	17 705 858,60	23 199 355,08
- świadczenia pracownicze	4 066 940,32	7 754 392,64
- naprawy gwarancyjne	7 565 167,38	8 902 795,99
- rezerwa na podwykonawców	3 245 793,58	3 782 243,99
- rezerwa na zobowiązania	2 694 922,46	2 694 922,46
- koszty pozostałe	133 034,86	65 000,00

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2009	31-12-2008
- z tytułu dostaw i usług	68 662 674,65	59 116 421,48
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	2 596 706,09	2 737 247,04
- z tytułu wynagrodzeń	933 430,27	543 906,07
- zaliczki otrzymane na dostawy	8 963 716,17	14 954 385,21
- inne	426 734,03	174 984,20
- fundusze specjalne	399 049,01	428 777,56
RAZEM	81 982 310,22	77 955 721,56

NOTA 9

TRANSAKcje ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności	Zobowiązania
	31-03-2009	31-03-2009
Podmiot dominujący i jednostki zależne	27 713 127,86	27 547 588,16
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	27 713 127,86	27 547 588,16

WYSZCZEGÓLNIENIE	Transakcje finansowe /obligacje, pożyczki/
	31-03-2009
Podmiot dominujący i jednostki zależne	10 186 417,57
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	10 186 417,57

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów	Zakup usług, produktów, materiałów i towarów
	31-03-2009	31-03-2009
Podmiot dominujący i jednostki zależne	2 240 382,38	3 032 913,79
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	2 240 382,38	3 032 913,79

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
	31-03-2009	31-03-2009
Podmiot dominujący i jednostki zależne	10 872,50	0
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	10 872,50	0

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe	Koszty finansowe
	31-03-2009	31-03-2009
Podmiot dominujący i jednostki zależne	319 740,42	397 590,60
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	319 740,42	397 590,60

Prezentowane powyżej kwoty stanowią korekty konsolidacyjne.

NOTA 10
INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW operacyjnych

SEGMENT BRANŻOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2009

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	68 249 007,60	5 690 910,55	2 038 205,44	- 782 649,79	75 195 473,80
sprzedaż zewnętrzna	68 249 007,60	5 690 910,55	1 255 555,65		75 195 473,80
sprzedaż na rzecz innych segmentów			782 649,79	- 782 649,79	-
Koszt sprzedaży	61 129 976,30	5 220 011,37	1 295 344,11	- 742 650,19	66 902 681,59
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	7 119 031,30	470 899,18	742 861,33	- 39 999,60	8 292 792,21
% zysku brutto ze sprzedaży	10,43%	8,27%	36,45%	-	11,03%
Koszty sprzedaży					364 450,95
Koszty zarządu			x		3 362 646,90
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 88 365,57
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			x		4 477 328,79
Wynik na działalności finansowej					1 167 635,70
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM			x		5 644 964,49
Podatek dochodowy					1 994 143,06
ZYSK (STRATA) NETTO			x		3 650 821,43
Aktywa	84 051 865,60	106 871 288,41	29 205 405,94		220 128 559,95
Pozostałe aktywa nieprzypisane					64 305 354,04
AKTYWA RAZEM	84 051 865,60	106 871 288,41	29 205 405,94	-	284 433 913,99
Kapitał własny					107 388 375,24
Zobowiązania	110 253 044,55	38 830 530,27	12 218 926,39		161 302 501,21
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane				-	15 743 037,54
PASYWA RAZEM	110 253 044,55	38 830 530,27	12 218 926,39	-	284 433 913,99

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2008

Wyszczególnienie	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	120 229 449,63		753 804,34	- 1 497 700,49	119 485 553,48
Koszt sprzedaży	110 091 997,42		480 617,80	- 2 109 010,86	108 463 604,36
Zysk brutto ze sprzedaży	10 137 452,21	-	273 186,54	611 310,37	11 021 949,12
% zysku brutto ze sprzedaży	8,43%	-	36,24%	-	9,22%
Koszty sprzedaży					-
Koszty zarządu		x			3 704 166,39
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 154 331,03
Zysk z działalności operacyjnej		x			7 163 451,70
Wynik na działalności finansowej					506 491,08
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

W I kwartale 2009 r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od trzech klientów indywidualnych przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła łącznie 50 261 tys. zł.

SEGMENT GEOGRAFICZNY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2009

WYSZCZEGÓLNIENIE

	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	54 055 817,86	21 139 655,94	75 195 473,80
Koszt sprzedaży	46 070 914,58	20 831 767,01	66 902 681,59
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	7 984 903,28	307 888,93	8 292 792,21
% zysku brutto ze sprzedaży	14,77%	1,46%	11,03%
Koszty sprzedaży			364 450,95
Koszty zarządu		x	3 362 646,90
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 88 365,57
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		x	4 477 328,79
Wynik na działalności finansowej			1 167 635,70
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x	5 644 964,49
Podatek dochodowy			1 994 143,06
ZYSK (STRATA) NETTO		x	3 650 821,43
Aktywa	230 665 224,01	42 360 772,98	273 025 996,99
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	11 407 917,00
AKTYWA RAZEM	230 665 224,01	42 360 772,98	284 433 913,99
Kapitał własny	-	-	107 388 375,24

Zobowiązania	113 248 380,03	53 380 321,71	166 628 701,74
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	10 416 837,01
PASYWA RAZEM	113 248 380,03	53 380 321,71	284 433 913,99

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2008

WYSZCZEGÓLNIENIE

	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	98 089 958,24	21 395 595,24	119 485 553,48
Koszt sprzedaży	87 708 513,52	20 755 090,84	108 463 604,36
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	10 381 444,72	640 504,40	11 021 949,12
% zysku brutto ze sprzedaży	10,58%	2,99%	9,22%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		3 704 166,39
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 154 331,03
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			7 163 451,70
Wynik na działalności finansowej			506 491,08
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

NOTA 11

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH

	2009-03-31	2008-12-31
Planowane przychody z bieżących projektów	535 046 165,00	726 016 845,00
Planowane koszty z bieżących projektów	505 883 346,00	682 995 448,00
Planowana marża na bieżących projektach	29 162 819,00	43 021 397,00
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	301 931 467,00	463 817 729,00
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	287 721 036,00	430 316 853,00
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	14 210 431,00	33 500 876,00
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	14 952 388,00	9 520 521,00
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	51,27%	22,13%

Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	333 036 192,00	474 085 650,00
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	269 372,87	157 026,88
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	-
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	31 373 097,57	10 427 947 95
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-

NOTA 12

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	17 340 017,03	17 649 000,14
Od jednostek powiązanych	-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia	-	-
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	-
Od pozostałych jednostek	17 340 017,03	17 649 000,14
- otrzymane gwarancje i poręczenia	8 395 715,33	14 699 000,14
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	8 944 301,70	2 950 000,00
	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	51 200 088,01	49 583 253,99
Na rzecz jednostek powiązanych	1 193 221,20	1 193 221,20
- udzielone gwarancje i poręczenia	-	-
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	1 193 221,20	1 193 221,20
Na rzecz pozostałych jednostek	50 006 866,81	48 390 032,79
- udzielone gwarancje i poręczenia	34 824 515,84	31 775 782,89
- sprawy sporne	5 126 971,16	5 126 971,16
- inne zobowiązania warunkowe	3 303 691,34	291 756,34
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	6 751 688,47	11 195 522,40

W stosunku do danych prezentowanych w sprawozdaniu rocznym wartość i tytuły spraw spornych nie uległy zmianie.

2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

Zastosowane zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP za I kwartał 2009 roku oraz okresy porównywalne zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Stosowane zasady rachunkowości zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym za 2008 rok i w prezentowanym okresie nie uległy zmianie. Zmianie uległ jedynie sposób prezentacji różnic kursowych za okres 01.01.2008-31.03.2008 r. w rachunku zysków i strat. Skutki tej zmiany przedstawia poniższe zestawienie.

Wyszczególnienie	31-03-2008		
	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	różnica
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	119 485 553,48	119 750 152,00	-264 598,52
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	108 463 604,36	108 472 981,83	-9 377,47
Przychody finansowe	811 978,50	610 246,12	201 732,38
Koszty finansowe	305 487,42	358 976,09	-53 488,67

Zasady przyjęte do przeliczenia

Podstawowe pozycje bilansu w przeliczeniu na EURO (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	31-03-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	67 192 646,07	14 292 354,47	42 083 465,10	10 086 153,08
Aktywa obrotowe	217 241 267,92	46 208 765,22	229 026 166,36	54 890 750,25
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	284 433 913,99	60 501 119,69	271 109 631,46	64 976 903,33
Kapitał własny	107 388 375,24	22 842 272,40	103 735 676,69	24 862 351,81
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	177 045 538,75	37 658 847,29	167 373 954,77	40 114 551,52
Pasywa razem	284 433 913,99	60 501 119,69	271 109 631,46	64 976 903,33

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 31 marca 2009 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,7013 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 31 grudnia 2008 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1724 PLN/EURO.

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	31-03-2009		31-03-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	74 063 078,78	16 102 769,66	119 477 083,84	33 585 507,35
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 132 395,02	246 204,94	8 469,64	2 380,85
Koszty sprzedanych produktów i usług	65 778 846,52	14 301 614,67	108 463 588,36	30 489 567,76
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 123 835,07	244 343,84	16,00	4,50
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	8 292 792,21	1 803 016,09	11 021 949,12	3 098 315,94
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 477 328,79	973 459,32	7 163 451,70	2 013 676,20
Zysk (strata) brutto	5 644 964,49	1 227 326,28	7 669 942,78	2 156 052,95

Zysk (strata) netto	3 650 821,43	793 760,37	6 300 651,32	1 771 139,41
---------------------	--------------	------------	--------------	--------------

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2009 r. do 31.03.2009 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2008 r. do 31.03.2008 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 3,5574 PLN/EURO.

Podstawowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	31-03-2009		31-03-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-3 255 577,09	-707 826,48	8 675 588,70	2 438 744,22
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-17 489 427,82	-3 802 545,51	330 570,89	92 924,86
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-333 077,84	-72 417,67	-1 314 414,28	-369 487,34
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	-21 078 082,75	-4 582 789,66	7 691 745,31	2 162 181,74
F. Środki pieniężne na początek okresu	59 121 415,63	14 169 642,32	24 274 647,79	6 776 841,93
G. Środki pieniężne na koniec okresu	38 043 332,88	8 092 087,91	31 966 393,10	9 066 422,68

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2009 r.-31.03.2009 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2008 roku, tj. kurs 4,1724 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2009 roku, tj. kurs 4,7013 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2008 r.-31.03.2008 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 3,5574 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 31 marca 2008 roku, tj. kurs 3,5258 PLN/EURO.

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

1. Podpisanie umowy na budowę I etapu osiedla domów jednorodzinnych pod Moskwą

W dniu 2 kwietnia 2009 r. pomiędzy UNIBEP S.A., a OOO „WITALAND” została zawarta umowa na budowę I etapu osiedla domów jednorodzinnych po Moskwą. Przedmiotem inwestycji jest realizacja osiedla domów „Witaland” w woj. moskiewskim, powiecie mytyszczynskim, wieś Protasowo, które będzie się składać ze 167 mieszkań w domach jednorodzinnych i szeregowych, dróg zagospodarowania terenu, ogrodzeń, sieci zewnętrznych, przyłączy i infrastruktury. Wartość kontraktu: 52.561.126,26 EUR brutto (tj. 235.973.176,34 PLN brutto wg kursu NBP z dnia zawarcia umowy). Termin realizacji: 24 miesiące od daty wejścia w życie kontraktu. Wejście w życie kontraktu jest uzależnione od uzyskania finansowania przez Inwestora. W przypadku nieuzyskania finansowania do dnia 30.09.2009 r. umowa rozwiązuje się nie powodując żadnych skutków dla każdej ze stron.

2. Podpisanie umowy na II etap Opery Podlaskiej w Białymstoku

W dniu 7 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał z Zarządzeniem Województwa Podlaskiego (Zamawiającym) umowę na wykonanie II etapu budowy Opery i Filharmonii Podlaskiej – Europejskiego Centrum Sztuki w Białymstoku. Zamawiającym jest Województwo Podlaskie.

Przedmiotem inwestycji jest realizacja robót wykończeniowych (określonych jako Zadanie 1) w następującym zakresie: roboty budowlane – stan wykończeniowy, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne, instalacja systemów niskoprądowych, roboty drogowe, zieleni.

Wartość kontraktu: 59.647.282,34 zł brutto. Termin realizacji: 33 miesiące od daty podpisania umowy.

Umowę niniejszą zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

3. Podpisanie umowy na Aquapark w Suwałkach

W dniu 9 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał z Miastem Suwałki umowę na budowę Miejskiego Centrum Usług Publicznych, Kultury i Sportu – Aquapark z pływalnią. Przedmiotem zamówienia jest budowa Miejskiego Centrum Usług Publicznych, Kultury i Sportu – Aquapark z pływalnią w Suwałkach. Przedmiot zamówienia obejmuje: roboty rozbiórkowe budynków, sieci oraz wycinką drzew będących w kolizji z projektowanym budynkiem i przyłączami, budowę przyłączy wodociągowych, przyłączy kanalizacji sanitarnej, przyłączy kanalizacji deszczowej, budowę sieci elektrycznej, budowę sieci telekomunikacyjnej, budowę budynku Aquaparku z pływalnią przy ul. Jana Pawła II w Suwałkach wraz z niezbędnymi instalacjami w tym: instalacje elektryczne, teletechniczne, sanitarne i technologia uzdatniania wody, kompletne wyposażenie obiektu, budowę parkingów, dróg dojazdowych i pieszych oraz urządzenie terenu.

Wartość kontraktu: 44.987.745,43 zł brutto. Termin realizacji: do 30.09.2011.

W dniu 6 maja br. Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem oddalił w całości skargę wniesioną przez PRiBO Suwałki Sp. z o.o. na rozstrzygnięcie dotyczące wyboru oferty UNIBEP S.A. na budowę Aquaparku w Suwałkach. Od niniejszego wyroku nie przysługuje skarga kasacyjna.

4. Udzielenie przez UNIBEP S.A. poręczenia dwóch kredytów spółce zależnej MAKBUD Sp. z o.o.

W dniu 22 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. dokonał poręczenia 2 kredytów dla spółki zależnej MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży (UNIBEP S.A. posiada 100% udziałów we wskazanym podmiocie).

Pierwsze poręczenie dotyczy kredytu inwestycyjnego w kwocie 4.536.000 PLN zaciągniętego przez MAKBUD Sp. z o.o. w Banku PKO BP S.A. na zakup nieruchomości położonej w Ostrołęce wraz ze znajdującą się na niej wytwórnią mas bitumicznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi. Okres kredytowania wynosi: od 22 kwietnia 2009 do 21 kwietnia 2016 (7 lat).

Drugie poręczenie dotyczy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 4.000.000 PLN (Limit) zaciągniętego przez MAKBUD Sp. z o.o. w Banku PKO BP S.A.

Kredyt został udzielony na okres: od 22 kwietnia 2009 r. do 21 kwietnia 2010 r. (1 rok).

Powyższe transakcje umożliwią firmie realizację założonych przez Grupę UNIBEP celów w segmencie drogowym. W okresie od stycznia 2009r. spółka MAKBUD podpisała zbudowała portfel zamówień na roboty drogowe Na wartość ok. 22 mln zł.

Poręczenie wyżej wskazanych kredytów nie stanowi 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

7. Zawarcie umowy na Caritas

W dniu 29 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę stanu surowego zamkniętego budynku „A” i wykonanie robót budowlano - konstrukcyjnych w budynku „B” stanowiących obiekty Centrum Charytatywno – Edukacyjne CARITAS POLSKA przy ul. Okopowej 55 w Warszawie.

Inwestorem jest: CARITAS POLSKA z siedzibą w Warszawie przy ul. Skwer Kard. S. Wyszyńskiego 9. Inwestycja będzie realizowana z okresie 30.04.2009-30.08.2010.

Wartość robót: 6,23 mln zł brutto.

8. Zawarcie porozumień dotyczących uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich

W miesiącu maju br. pomiędzy UNIBEP S.A. a beneficjentami Programu Opcji Menadżerskich zostały zawarte porozumienia dotyczące wygaśnięcia wszelkich wzajemnych roszczeń z tytułu uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich dotyczących transzy za rok 2008.

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbicki

Mariusz Sawoniewski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 15 maja 2009 roku



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

