



Skrócony skonsolidowany raport za I kwartał 2010 roku



Spis treści

I. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy	3
1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu	3
2. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne.....	7
3. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	7
4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	8
4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	8
4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	8
4.3. Sezonowość	9
5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP.....	9
6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	10
6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji*	10
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące ..	10
6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	10
6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	10
7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	11
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi.....	11
9. Inne istotne informacje Grupy	11
II. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2010 do 31-03-2010.....	12
1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	12
2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	14
3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	16
4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	18
III. Objaśnienia do sprawozdania finansowego	19
1. Wybrane noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
2. Połączenia jednostek gospodarczych	35
3. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	36
4. 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.....	38

I. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze

Zgodnie z zapowiedziami, pierwszy kwartał charakteryzuje się dużą dynamiką wzrostu sprzedaży w stosunku do roku poprzedniego. Przychody Grupy były wyższe o ponad 65%, pomimo braku istotnych przychodów z segmentu produkcyjnego oraz drogowego a także niesprzyjających dla naszej branży warunków pogodowych.

Duża dynamika sprzedaży to przede wszystkim efekt odbudowanego portfela zleceń w budownictwie kubaturowym oraz dobrych wyników w sprzedaży projektów deweloperskich.

Segment drogowy, tradycyjnie w okresie ostrej zimy, nie ma wkładu w osiągnięte przychody, natomiast segment produkcyjny zasadniczy udział we wsparciu sprzedaży będzie miał dopiero w drugim półroczu.

Na bazie wyników pierwszego kwartału oraz analizy portfela zleceń można powiedzieć, że przedstawiona przez spółkę prognoza sprzedaży jest niezagrożona.

W zakresie rentowności dobrą kondycję wykazuje główny biznes grupy, tj. generalne wykonawstwo w kraju oraz działalność deweloperska.

Obecnie firma prowadzi w kraju ponad 20 budów kubaturowych, co jest rekordowym wynikiem w historii działalności UNIBEP. Portfel zleceń jest zdrowy pod względem notowanej/oczekiwanej rentowności oraz zdyweryfikowany.

Pierwszy kwartał był też rekordowy pod względem podpisanych umów dotyczących sprzedaży projektów deweloperskich, zarówno mieszkań (osiedle Santorini), jak też domów jednorodzinnych. W ostatnich dniach, po kilku miesiącach przygotowań, podpisaliśmy umowę zakupu udziałów w spółce celowej GN Invest i tym samym przejęliśmy duży projekt deweloperski na warszawskim Mokotowie. Ma on wszelkie szanse by odnieść porównywalny lub większy sukces jak osiedle Santorini.

Ciągle przyglądamy się sytuacji na rynku rosyjskim, gdzie liczymy na poprawę klimatu inwestycyjnego i większe zdecydowanie banków finansujących. Na razie jednak nasze projekty czekają na decyzje dotyczące kredytowania Inwestorów rosyjskich.

Ujemny wpływ na poziom zysku Grupy miały przede wszystkim koszty stałe segmentów drogowego i produkcyjnego, gdzie nie zanotowano jeszcze istotnej sprzedaży. W najbliższych miesiącach dużo uwagi poświęcimy na wsparcie tych obszarów działalności firmy, ponieważ są one obecnie najbardziej wrażliwe a działalność odbywa się na nowych dla nas, trudnych rynkach.

Obecnie praca kierownictwa spółki koncentruje się w szczególności nad dobrym przygotowaniem roku przyszłego oraz nadzorem nad bezpieczną realizacją zawartych kontraktów.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Z wyrazami szacunku

Jan Mikołuszko
Prezes Zarządu
UNIBEP S.A.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2010	I kw. 2009	I kw. 2010	I kw. 2009
Przychody netto ze sprzedaży	125 519	75 195	31 642	16 349
EBITDA	7 664	5 094	1 932	1 107
EBIT	6 340	4 477	1 598	973
Zysk/Strata netto	3 855	3 651	972	794

Wybrane dane finansowe bilansowe*

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.03.2010	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2009
Aktywa trwałe	85 071	72 593	22 027	17 670
Aktywa obrotowe	230 323	203 067	59 635	49 430
Aktywa/Pasywa	315 394	275 661	81 662	67 100
Kapitał własny	120 777	110 318	31 271	26 853
Kapitał obcy	194 617	165 342	50 390	40 247

*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. 2010	I kw. 2009	I kw. 2010	I kw. 2009
Przepływy z działalności operacyjnej	- 14 090	- 3 256	- 3 552	- 708
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 3 704	- 17 489	- 934	- 3 803
Przepływy z działalności finansowej	3 853	- 333	971	-72
Środki pieniężne na początek okresu	18 170	59 121	4 423	14 170
Środki pieniężne na koniec okresu	4 229	38 043	1 095	8 092

Wybrane wskaźniki finansowe

	I kw. 2010	I kw. 2009
Rentowność EBIT	5,05%	5,95%
Rentowność netto (ROS)	3,07%	4,86%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	3,34%	3,46%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,34%	4,47%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,62	0,60*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,39	1,47*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,09	0,13*

*Wskaźniki zostały wyliczone dla roku 2009

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 2010

1) Umowa zakupu 85% udziałów spółki budownictwa drogowego PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim

W dniu 14 stycznia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę dotyczącą nabycia od Skarbu Państwa Rzeczypospolitej Polskiej 85% udziałów (tj. 25.500 udziałów) spółki Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. („PRDiM”).

PRDiM jest spółką powstałą w wyniku prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego. UNIBEP S.A. nabył udziały spółki w związku z wygraną aukcji ustnej zorganizowanej przez Ministra Skarbu państwa zgodnie z Ustawą o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 lutego 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji Skarbu Państwa (Dz. U. z 2009 r. Nr 34, poz. 264, Dz. U. z 2009 r. Nr 127, poz. 1054). UNIBEP S.A. informował o tym zdarzeniu Raportem bieżącym Nr 67/2009 z dnia 22 grudnia 2009 r.

Cena zakupionych przez UNIBEP S.A. udziałów wyniosła 5.100.000 PLN.

PRDiM to regionalna firma specjalizująca się w budownictwie drogowo-mostowym oraz pracach inżynierskich w tym wodno-kanalizacyjnych. Firma posiada własny plac składowy kruszyw oraz wytwórnię mas bitumicznych.

Zakup udziałów PRDiM jest kolejnym krokiem (po zakupie w miesiącu kwietniu 2009 r. wytwórni mas bitumicznych w miejscowości Repki pod Ostrołęką) związanym z realizacją strategii Emitenta w sektorze budownictwa drogowego oraz umożliwi dalsze rozszerzenie obszaru terytorialnego działania.

2) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego – osiedle Zielony Żoliborz

W dniu 21 stycznia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawcy budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego „Zielony Żoliborz Etap B” położonego w Warszawie przy ul. Rydygiera. Zamawiającym jest spółka Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development.

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej budynku mieszkaniowego „Zielony Żoliborz Etap B” w Warszawie o powierzchni całkowitej nadziemnej 36.387,2 m² oraz powierzchni użytkowej mieszkań 20.059,6 m² w którym znajdować się będzie 303 mieszkania.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 70.533.140 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Zamawiający przewiduje możliwość zlecenia robót dodatkowych.

Termin realizacji umowy: rozpoczęcie prac nastąpi w ciągu 7 dni od wejścia w życie umowy, zakończenie realizacji umowy - 31 października 2011 r.

3) Zawarcie umowy – zespół mieszkaniowy przy ul. Dalanowskiej w Warszawie

W dniu 28 stycznia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego przy ul. Dalanowskiej w Warszawie. Zamawiającym jest spółka Prestige Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Dalanowskiej w Warszawie, w którym znajdować się będzie 117 mieszkań i 4 lokale usługowe.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 19.570.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Zamawiający przewiduje możliwość zlecenia robót dodatkowych.

Termin realizacji umowy: rozpoczęcie prac do 28 lutego 2010 r., zakończenie realizacji umowy – do 31 sierpnia 2011 r.

4) Rozwiązanie umowy dotyczącej budowy apartamentowców w Soczi (Rosja)

W dniu 29 stycznia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał porozumienie z Zamawiającym o rozwiązaniu umowy dotyczącej budowy kompleksu apartamentowców w Soczi w Rosji.

Zamawiający: OOO „Oasis” z siedzibą w Soczi, spółka celowa należąca do OOO RGS NEDWIŻIMOST.

Przedmiotowa umowa dotyczyła wybudowania przez Emitenta na terenie Federacji Rosyjskiej w mieście Soczi kompleksu 5 apartamentowców wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

UNIBEP S.A. wykonał na przedmiotowej umowie roboty przygotowawcze które były sfinansowane ze środków własnych Zamawiającego. Łączna wartość robót wykonanych przez UNIBEP S.A. przekroczyła 10% wartości kontraktu (wartość kontraktu netto: 109.502.766 EUR). W 2009 r. Zamawiający prowadził negocjacje dotyczące pozyskania kredytu bankowego, które zakończyły się niepowodzeniem, w związku z czym Strony postanowiły rozwiązać umowę. Zamawiający w całości uregulował wynagrodzenie za wykonane roboty.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowego kontraktu UNIBEP S.A. opublikował w Prospekcie emisyjnym (s. 79 Prospektu).

5) Kontrakty Fremmerholen Park i Vikaasen Terasser na rynku norweskim.

W dniu 21 lutego 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowy na realizację 2 nowych kontraktów na rynku norweskim.

Pierwszy kontrakt dotyczy realizacji osiedla mieszkaniowego Fremmerholen Park w miejscowości Alesund w Norwegii. Zamawiającym jest norweska firma Mose AS. Inwestycja składa się z trzech budynków wielorodzinnych, dwukondygnacyjnych oraz niezbędnej infrastruktury, łącznie 20 mieszkań.

Wartość inwestycji: 18.319.913 NOK netto.

Drugi kontrakt dotyczy realizacji osiedla mieszkaniowego Vikaasen Terasser, w mieście Mo I Rana w Norwegii. Zamawiającym jest norweska firma Vikaåsen Utbyggingsselskap AS. Inwestycja składa się z jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, który będzie posiadał cztery kondygnacje mieszkalne, podpiwniczenie z garażem i komórkami lokatorskimi, łącznie 32 mieszkania.

Wartość inwestycji: 39.912.012,8 NOK netto. Obie umowy zostaną zrealizowane do końca grudnia 2010r. Oba budynki będą wykonane w standardzie „pod klucz” w technologii drewnianych prefabrykatów modułowych wyprodukowanych w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

6) Zawarcie umowy – zespół mieszkaniowy w Konstancinie Jeziornej k. Warszawy

W dniu 3 marca 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego w Konstancinie Jeziornej k. Warszawy. Zamawiającym jest SJM Investment 2009 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem zamówienia jest realizacja na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej osiedla mieszkaniowego domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej pn. „Budowa Osiedla domów jednorodzinnych dwu i czteroapartamentowych wraz z pełną infrastrukturą w Konstancinie Jeziorna, Bielawa” na nieruchomości Zamawiającego w Konstancinie Jeziornej.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 38.000.000 PLN netto.

Termin realizacji umowy: 24 miesiące od daty rozpoczęcia inwestycji tj. 15 marca 2010.

7) Kontrakt Bergheim Plass w Trondheim w Norwegii.

W dniu 11 marca 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla mieszkaniowego Bergheim Plass w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest E.G.Bygg AS Kjøpmanngt 52 7011 Trondheim Norway.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie w standardzie „pod klucz” dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, czteropiętrowych z podpiwniczeniem i garażem. W budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 4390 m² będzie znajdować się 49 mieszkań. Budynki będą wykonane w technologii modułów drewnianych. Moduły zostaną wyprodukowane w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

Wartość inwestycji: 58.949.200 NOK netto. Termin realizacji: produkcja modułów: czerwiec – październik 2010. Montaż: listopad 2010. Zakończenie inwestycji: maj 2011.

8) Sprzedaż akcji własnych

W dniu 24 marca 2010 r., UNIBEP S.A. otrzymał informację z Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, który działając na zlecenie UNIBEP S.A. w dniu 23 marca 2010 r. dokonał transakcji sprzedaży 600.000 sztuk akcji UNIBEP S.A. za łączną kwotę 4.440.000 zł (tj. 7,40 zł/ za akcję).

Sprzedane akcje stanowią 1,77% kapitału zakładowego UNIBEP S.A. oraz 1,77% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Po dokonaniu powyższej transakcji UNIBEP S.A. posiada 600.000 akcji własnych, które stanowią 1,77% kapitału zakładowego Emitenta oraz 1,77% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Zbycie akcji własnych przez UNIBEP S.A. zostało dokonane zgodnie z Uchwałą Nr 5 NWZA UNIBEP S.A. z dnia 14 grudnia 2009 r., zgodnie z którą akcje skupione przez UNIBEP S.A. mogą podlegać odsprzedaży.

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 31-03-2010						
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	98 253 718,31	1 088 499,56	19 656 504,25	6 452 838,12	725 329,63	- 658 050,65	125 518 839,22
sprzedaż zewnętrzna	98 253 718,31	1 088 499,56	19 656 504,25	6 440 298,12	79 818,98	-	125 518 839,22
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	12 540,00	645 510,65	- 658 050,65	-
Koszt sprzedaży	88 393 129,00	1 588 136,41	15 970 668,70	8 187 406,90	395 066,34	- 97 424,52	114 436 982,83
Zysk brutto ze sprzedaży	9 860 589,31	- 499 636,85	3 685 835,55	- 1 734 568,78	330 263,29	- 560 626,13	11 081 856,39
% zysku brutto ze sprzedaży	10,04%	-45,90%	18,75%	-26,88%	45,53%	85,19%	8,83%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2009					
	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA KUBATUROWA	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA DROGOWA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	67 785 566,02	463 441,58	5 690 910,55	2 038 205,44	- 782 649,79	75 195 473,80
sprzedaż zewnętrzna	67 785 566,02	463 441,58	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	60 108 901,29	1 021 075,01	5 220 011,37	1 295 344,11	- 742 650,19	66 902 681,59
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	7 676 664,73	- 557 633,43	470 899,18	742 861,33	- 39 999,60	8 292 792,21
% zysku brutto ze sprzedaży	11,32%	-120,32%	8,27%	36,45%	-	11,03%

Głównym źródłem przychodów Grupy UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż z działalności budowlanej kubaturowej.

SEGMENT GEOGRAFICZNY

WYSZCZEGÓLNIENIE

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2010

	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	118 375 168,08	7 143 671,14	125 518 839,22
Koszt sprzedaży	105 458 395,88	8 978 586,95	114 436 982,83
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	12 916 772,20	- 1 834 915,81	11 081 856,39
% zysku brutto ze sprzedaży	10,91%	-25,69%	8,83%

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%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym.

3. Stanowisko zarządu odnośnie 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 2010 zaprezentowane w raporcie bieżącym nr 6/2010 z dnia 2010.01.22.

Prognoza zakłada osiągnięcie następujących wielkości (w mln PLN):

Przychody ze sprzedaży	607,0
Zysk netto	20,0

Na bazie wyników pierwszego kwartału oraz analizy portfela zleceń można powiedzieć, że przedstawiona przez spółkę prognoza sprzedaży jest niezagrażona.

4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Zasadniczy wpływ na poziom sprzedaży, w porównaniu do tego samego okresu roku ubiegłego, miał zbudowany w 2009 roku portfel zamówień.

W poprzednich okresach Spółka podpisała w kraju nowe kontrakty, również w segmencie mieszkaniowym, które uwiaryściły się w sprzedaży i wynikach kwartału. Skutki międzynarodowego kryzysu dalej odczuwa rynek rosyjski. Inwestorom, mimo podpisanych umów, nie udało się dokończyć organizacji finansowania na kolejne kontrakty.

Sezonowość robót drogowych, zgodnie z oczekiwaniami, miała ujemny wpływ na wyniki pierwszego kwartału. Zakładano również ujemny wynik na działalności produkcyjnej (pierwszy i jedyny w tym okresie realizowany kontrakt, niewykorzystane moce produkcyjne).

Dobre wyniki notowała działalność developerska. Poza Osiedlem Santorini istotna poprawa sprzedaży nastąpiła na pozostałych projektach, w tym jednorodzinnych.

4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- 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,
- Uruchomienia przez deweloperów nowych inwestycji na rynku mieszkaniowym.

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- Dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- Elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- Jakość i struktura portfela zleceń,
- Coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka,
- Dobra, sprawdzona kadra,
- Rozwój własnych kompetencji w segmencie drogowym, produkcyjnym i developerskim,
- Sprawność operacyjna na rynku rosyjskim i norweskim.

Czynniki wewnętrzne negatywne:

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

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

		2009	2010				2009	2010	2011
		IV	I	II	III	IV			
PKB	% r/r	3,3	3,5	3,4	3,1	2,9	1,8	3,2	3,5
PKB	% k/k	1,3	0,9	0,8	0,8	0,7	x	x	x
Wartość dodana									
w przemyśle	% r/r	5,6	8,7	7,0	5,2	3,6	-1,1	6,0	5,7
w budownictwie	% r/r	3,4	-11,1	5,1	6,5	6,9	4,7	3,6	8,3
w usługach rynkowych	% r/r	2,2	2,4	3,0	2,8	2,8	2,5	2,7	3,4
Popyt krajowy	% r/r	1,3	2,3	2,6	2,4	2,1	-0,9	2,3	2,1
Spżycie ogółem	% r/r	1,5	2,5	3,1	3,1	3,0	2,1	2,9	3,2
w tym: indywidualne	% r/r	1,8	3,3	3,6	3,6	3,5	2,3	3,5	3,4
Inwestycje	% r/r	1,5	3,2	2,7	2,3	3,4	-0,4	3,0	5,6
Produkcja sprzedana przemysłu	% r/r	5,5	9,4	7,8	6,9	4,6	-3,2	7,1	4,1
budownictwa	% r/r	5,2	-15,2	6,3	7,5	7,9	3,7	4,1	9,8
Inflacja (CPI; średnia)	%	3,3	3,0	2,6	2,3	2,3	3,5	2,5	2,8
Inflacja (CPI; k.o.)	%	3,5	2,6	2,2	2,1	2,4	3,5	2,4	3,0
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	8,1	5,6	6,6	6,7	6,6	8,1	6,6	9,5
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	1,4	1,1	2,1	2,9	3,4	2,1	2,4	4,5
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	-0,8	-0,1	0,6	1,2	1,6	-0,5	0,8	2,3
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	11,9	12,9	12,5	12,7	12,9	11,9	12,9	10,5
Eksport (GUS/RN)	%	1,4	5,6	6,0	5,3	5,2	-8,0	5,5	5,7
Import (GUS/RN)	%	-4,0	2,2	3,7	3,3	2,8	-13,5	3,0	3,1
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-1,6	-1,8	-2,4	-2,8	-3,0	-1,6	-3,0	-3,5
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	2,83	2,88	2,9	2,9	3,0	3,12	2,9	3,1
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,18	3,99	3,9	3,8	3,7	4,33	3,8	3,6

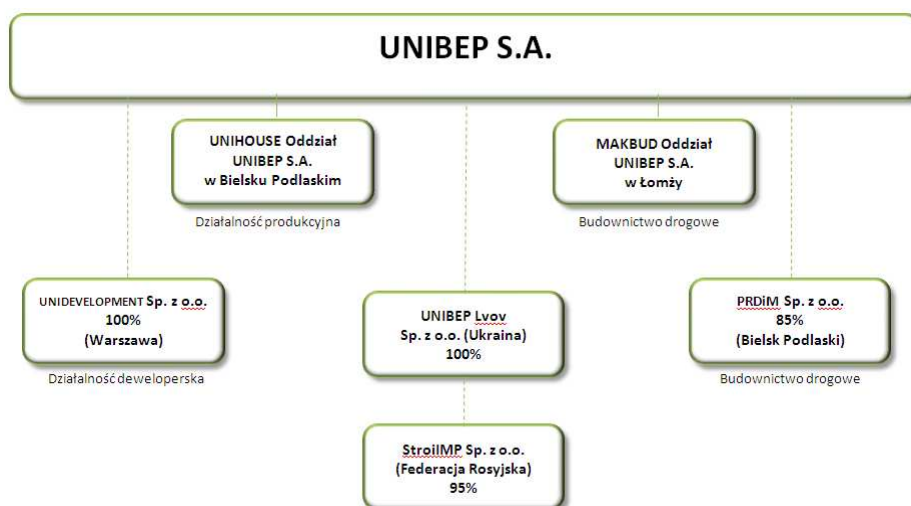
Źródło: IBnGR, kwiecień 2010

4.3. Sezonowość

W I kwartale 2010 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż, choć trudne warunki zimowe nieco ograniczyły działalność w segmencie budowlanym kubaturowym.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla segmentu drogowego. W tym segmencie działalność w I kwartale br. była ograniczona.

5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP



W prezentowanym kwartale struktura Grupy UNIBEP uległa zmianie. Od dnia 14 stycznia 2010 w skład Grupy UNIBEP wchodzi spółka PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim w której UNIBEP S.A. posiada 85% udziałów w kapitale zakładowym. Więcej na ten temat na str. 4 Sprawozdania.

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroiIMP Sp. z o.o. i PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. W analizowanym okresie podmiotem

istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim oraz UNIDEVEPOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

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

6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji*

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.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	1.959.851	5,78%	1.959.851	5,78%

*stan na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego

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 (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	50.000	50.000	---
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	50.000	50.000	---
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	45.000	45.000	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
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.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	---
6.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---

*stan na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego

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 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 19 kwietnia 2010 r. Zarząd UNIBEP S.A. przedłożył Radzie Nadzorczej wniosek o przeznaczenie części zysku netto za 2009 rok na wypłatę dywidendy. Łączna wartość planowanej dywidendy wyniesie 3.392.718,40 zł tj. 10 gr na akcję.

Jednocześnie Zarząd Spółki poinformował, iż rekomendacja dotycząca wypłaty dywidendy jest zgodna z polityką UNIBEP S.A. dotyczącą udziału akcjonariuszy w zysku Spółki, ogłoszoną w Prospekcie Emisyjnym i potwierdzoną później w publikowanych raportach okresowych.

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.

Rada Nadzorcza podczas posiedzenia w dniu 19 kwietnia 2010 r. pozytywnie zaopiniowała przedłożony wniosek i zaaprobowała przedłożenie go do rozpatrzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

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 okresie objętym niniejszym sprawozdaniem 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. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2010 do 31-03-2010

Prezentowane kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-01-2010 do 31-03-2010 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. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	31-03-2010	31-12-2009
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	51 406 077,56	49 084 575,69
Wartości niematerialne		6 948 512,15	4 993 661,13
Środki trwałe w budowie	1	346 165,26	15 281,14
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		-	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	11 771 931,29	6 319 842,27
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	11 501 568,00	9 255 295,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		2 462 987,81	2 232 932,31
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		633 521,51	691 897,95
Aktywa trwałe razem		85 070 763,58	72 593 485,49
Aktywa obrotowe			
Zapasy	4	90 687 698,37	100 921 750,88
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5	101 478 442,73	55 015 434,75
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	9 452 022,77	16 976 574,53
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	14	10 014 834,63	8 156 809,81
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 973 858,56	1 239 995,46
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- krótkookresowe		111 250,00	111 250,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	14 171 718,79	18 103 254,28
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 070 873,28	2 242 022,20
Pożyczki udzielone		300 000,00	300 000,00
Aktywa obrotowe razem		230 260 699,13	203 067 091,91
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		62 660,50	-
AKTYWA RAZEM		315 394 123,21	275 660 577,40

	NOTA	31-03-2010	31-12-2009
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 392 718,40	3 392 718,40
Udziały własne		- 3 124	- 7 811
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		680,00	700,00
Pozostałe kapitały		- 3	- 11
Zyski (straty) zatrzymane		807,74	695,76
		101 456 568,99	100 107 656,49
		18 495 123,31	14 640 055,59
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		120 215 922,96	110 317 034,72
Kapitał własny przypadający udziałom nie dającym kontroli		560 681,57	1 491,52
Kapitał własny ogółem		120 776 604,53	110 318 526,24
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6	8 049 722,92	8 294 793,45
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7	544 373,82	202 891,26
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3	5 490 072,00	5 111 349,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	13 494 536,20	12 977 245,56
Przychody przyszłych okresów		1 124 770,99	908 894,56
Zobowiązania długoterminowe razem		28 703 475,93	27 495 173,83
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8	71 812 108,85	71 074 794,05
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	15 454 387,50	12 138 925,50
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	14	17 956 597,79	17 885 880,13
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6	22 121 168,87	13 173 193,93
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 978 492,20	22 852,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7	27 328 442,06	17 500 038,60
Przychody przyszłych okresów		9 262 845,48	6 051 193,12
Zobowiązania krótkoterminowe razem		165 914 042,75	137 846 877,33
PASYWA RAZEM		315 394 123,21	275 660 577,40
Wartość księgowa		120 215 922,96	110 317 034,72
Liczba udziałów/akcji		33 927 184	33 927 184
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		3,54	3,25
Rozwodniona liczba udziałów/akcji		33 927 184	33 927 184
Rozwodniona wartość księgowa na jedno udział/akcję (w zł)		3,54	3,25

2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	31-03-2010	31-03-2009
Działalność operacyjne		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	121 731 017,26	74 063 078,78
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 787 821,96	1 132 395,02
Przychody ze sprzedaży ogółem	125 518 839,22	75 195 473,80
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	110 678 927,74	65 778 846,52
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	3 758 055,09	1 123 835,07
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 081 856,39	8 292 792,21
Koszty sprzedaży	663 621,91	364 450,95
Koszty zarządu	4 193 524,00	3 362 646,90
Pozostałe przychody operacyjne	236 967,33	71 758,74
Pozostałe koszty operacyjne	121 511,96	160 124,31
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 340 165,85	4 477 328,79
Przychody finansowe	- 141 407,06	1 729 519,94
Koszty finansowe	1 032 371,34	561 884,24
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 166 387,45	5 644 964,49
Podatek dochodowy	1 311 257,35	1 994 143,06
Zysk (strata) netto	3 855 130,10	3 650 821,43
	31-03-2010	31-03-2009
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	7 857,98	1 877,12
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracownicze;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	-	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	7 857,98	1 877,12
Całkowite dochody ogółem	3 862 988,08	3 652 698,55
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	3 855 130,10	3 650 821,43
udziałom nie dającym kontroli	62,38	258,36

Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,11	0,11
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,11	0,11
Łączne całkowite dochody , z tego przypadające:	3 862 988,08	3 652 698,55
akcjonariuszom jednostki dominującej	3 862 955,74	3 652 397,56
udziałom nie dającym kontroli	32,34	300,99
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,11	0,52
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,11	0,52

3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej									
	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał własny przypadający udziałom nie dającym kontroli	Kapitał własny razem
				Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2010r.	3 392 718,40	- 7 811 700,00	- 11 695,76	7 900 000,00	92 207 656,49	-3 155 284,68	17 795 340,27	110 317 034,72	1 491,52	110 318 526,24
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	17 795 340,27	- 17 795 340,27	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	3 855 067,72	3 855 067,72	62,38	3 855 130,10
- sprzedaż akcji własnych	-	4 687 020,00	-	-	1 348 912,50	-	-	6 035 932,50	-	6 035 932,50
- objęcie udziałów w PRDIM	-	-	-	-	-	-	-	-	559 157,71	559 157,71
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	7 888,02	-	-	-	-	7 888,02	-30,04	7 857,98
31 MARCA 2010r.	3 392 718,40	-3 124 680,00	- 3 807,74	7 900 000,00	93 556 568,99	14 640 055,59	3 855 067,72	120 215 922,96	560 681,57	120 776 604,53

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny przypadający udziałom nie dającym kontroli	Kapitał własny razem
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem		
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	- 28 282 819,32	-	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSSE Sp z o.o. za 2007r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	27 514 445,64	-27 514 445,64	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	-3 392 718,40	-	-3 392 718,40	-	-3 392 718,40
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie kapitału opcji menadżerskich na kapitał zapasowy	-	-	-	-1 129 730,88	-	1 129 730,88	-	-	-	-	-
- utworzenie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych	-	-	-	-	7 900 000,00	-7 900 000,00	-	-	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	- 8 804,04	-	-	-	-	17 795 340,27	17 786 536,23	731,72	17 787 267,95
- skup udziałów własnych	-	-7 811 700,00	-	-	-	-	-	-	-7 811 700,00	-	-7 811 700,00
-różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 GRUDNIA 2009r.	3 392 718,40	-7 811 700,00	- 11 695,76	-	7 900 000,00	9 220 7656,49	-3 155 284,68	17 795 340,27	110 317 034,72	1 491,52	110 318 526,24

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2010	31-03-2009
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	5 166 387,45	5 644 964,49
II. Korekty razem	- 19 256 326,52	- 8 900 541,58
1. Amortyzacja	1 323 956,43	616 236,17
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	51 100,49	- 484 860,56
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 121 411,78	- 371 994,43
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 5 270,84	- 666,74
5. Zmiana stanu rezerw	9 709 470,51	- 5 527 943,82
6. Zmiana stanu zapasów	11 350 868,85	- 8 612 179,65
7. Zmiana stanu należności	- 45 168 298,27	- 2 890 144,85
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 558 525,78	24 463 960,70
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 367 742,08	- 2 067 874,20
10. Inne korekty	- 140 776,64	171 881,27
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 2 182 233,13	- 14 196 955,47
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 14 089 939,07	- 3 255 577,09
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 694 200,75	- 5 019 951,85
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	24 748,13	666,74
Nabycie akcji i udziałów	- 4 941 619,50	- 14 675 108,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	6 597,39	447 585,50
Pozostałe	1 900 876,87	1 757 379,79
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 3 703 597,86	- 17 489 427,82
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 1 424 655,50	- 147 806,38
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 320 787,05	- 109 680,39
Zapłacone odsetki	- 437 685,37	- 75 591,07
Pozostałe-sprzedaż akcji własnych	6 035 932,50	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 852 804,58	- 333 077,84
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	- 13 940 732,35	- 21 078 082,75
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	10 060 297,35	1 145 934,56
- różnice kursowe	- 117 784,98	357 602,19
Środki pieniężne na początek okresu	18 169 938,77	59 121 415,63
Środki pieniężne na koniec okresu	4 229 206,42	38 043 332,88
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	770 494,50	393 796,85

III. Objasnienia 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	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2010	31-12-2009
Środki trwałe	51 406 077,56	49 084 575,69
- grunty	1 683 358,54	1 678 358,54
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	27 394 682,47	25 802 343,67
- urządzenia techniczne i maszyny	16 509 645,46	15 786 784,98
- środki transportu		4 978 744,83
- inne środki trwałe	863 289,26	838 343,67
Środki trwałe w budowie	346 165,26	15 281,14
RAZEM	51 752 242,82	49 099 856,83

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-03-2010

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 01.01.2010 r.	1678358,54	27 728 813,18	19 705 138,11	7 560 215,61	1 596 723,88	15 281,14	58 284 530,46
Zwiększenia(z tytułu)	5 000,00	2 906 124,39	3 230 732,86	892 193,07	64 801,87	346 165,26	7 445 017,45
- zakup	-	-	185 562,80	-	58 951,87	346 165,26	590 679,93
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	15 281,14	-	-	15 281,14
- leasing	-	-	160 000,00	225 978,69	-	-	385 978,69
-inne	-	27 685,33	-	-	-	-	27 685,33
- nabycie PRDiM	5 000,00	2 878 439,06	2 885 170,06	650 933,24	5 850,00	-	6 425 392,36
Zmniejszenia	-	-	30 083,00	139 296,72	4 722,31	15 281,14	189 383,17
- sprzedaż	-	-	21 583,00	127 796,72	-	-	149 379,72
- likwidacja i inne	-	-	8 500,00	11 500,00	3 921,70	-	23 921,70
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	15 281,14	15 281,14
- inne	-	-	-	-	800,61	-	800,61
WARTOŚĆ BRUTTO 31.03.2010 r.	1 683 358,54	30 634 937,57	22 905 787,97	8 313 111,96	1 656 803,44	346 165,26	65 540 164,74
UMORZENIE 01.01.2010 r.	-	1 926 469,51	3 715 374,13	2 539 867,78	758 380,21	-	8 940 091,63
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	1 313 785,59	2 555 354,85	909 876,31	39 055,67	-	4 818 072,42
inne leasingi	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja bieżąca	-	236 999,40	553 286,53	358 507,53	34 496,08	-	1 183 289,54
- nabycie PRDiM	-	1 076 786,19	2 002 068,32	551 368,78	4 559,59	-	3 634 782,88
Zmniejszenia:	-	-	16 565,47	133 336,96	3 921,70	-	153 824,13
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	16 565,47	133 336,96	3 921,70	-	153 824,13
UMORZENIE 31.03.2010 r.	-	3 240 255,10	6 254 163,51	3 316 407,13	793 514,18	-	13 604 339,92
Odpis aktualizujący 01.01.2010 r.	-	-	202 979,00	41 603,00	-	-	244 582,00
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	61 000,00	-	-	-	61 000,00
Odpis aktualizujący 31.03.2010 r.	-	-	141 979,00	41 603,00	-	-	183 582,00
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2010 r.	1 678 358,54	25 802 343,67	15 786 784,98	4 978 744,83	838 343,67	15 281,14	49 099 856,83
WARTOŚĆ NETTO 31.03.2010 r.	1 683 358,54	27 394 682,47	16 509 645,46	4 955 101,83	863 289,26	346 165,26	51 752 242,82

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2009

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)	1 678 358,54	22 651 529,10	15 915 745,23	4 560 430,74	665 680,10	7 798 300,71	53 270 044,42
- zakup	760342,54	482 040,94	5 598 354,62	-	187 976,38	7 798 300,71	14 827 015,19
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	15 220 292,22	5 385 761,33	374 945,98	193 125,39	-	21 174 124,92
- leasing	-	-	1 474 108,20	1 477 608,45	-	-	2 951 716,65
- inne nabycie firmy MAKBUD	918016	6 949 195,94	3 457 521,08	2 707 876,31	284 578,33	-	14 317 187,66
Zmniejszenia	-	153 846,81	180 143,51	325 149,16	50 463,08	21 174 124,92	21 883 727,48
- sprzedaż	-	-	116 505,39	325 149,16	29 820,60	-	471 475,15
- likwidacja i inne	-	153 846,81	63 638,12	-	20 642,48	-	238 127,41
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	21 174 124,92	21 174 124,92
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2009 r.	1 678 358,54	27 728 813,18	19 705 138,11	7 560 215,61	1 596 723,88	15 281,14	58 284 530,46
UMORZENIE 01.01.2009 r.	-	1 351 689,58	1 577 258,55	1 267 124,53	519 643,69	-	4 715 716,35
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	574 779,93	2 219 243,01	1 303 683,90	277 131,79	-	4 374 838,63
inne leasingi	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja bieżąca	-	574 174,65	2 057 142,10	1 297 257,24	266 170,61	-	4 194 744,60
- umorzenie nabytej firmy MAKBUD	-	605,28	162 100,91	6 426,66	10 961,18	-	180 094,03
Zmniejszenia:	-	-	81 127,43	30 940,65	38 395,27	-	150 463,35
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	81 127,43	30 940,65	38 395,27	-	150 463,35
- korekty konsolidacyjne	-	-	-	-	-	-	-
UMORZENIE 31.12.2009 r.	-	1 926 469,51	3 715 374,13	2 539 867,78	758 380,21	-	8 940 091,63
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2009 r.	-	3 879 441,31	2 392 277,84	2 057 809,50	461 863,17	13 391 105,35	22 182 497,17
ODPIS AKTUALIZUJĄCY	-	-	202 979,00	41 603,00	-	-	244 582,00
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2009 r.	1 678 358,54	25 802 343,67	15 786 784,98	4 978 744,83	838 343,67	15 281,14	49 099 856,83

Nota 2

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2010	31-12-2009
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	11 771 931,29	6 319 842,27
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	9 452 022,77	15 903 915,19
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	21 223 954,06	22 223 757,46
Odpis aktualizacyjny należności	1 072 659,34	1 072 659,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	22 296 613,40	23 296 416,80
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	13 494 536,20	12 977 245,56
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	15 454 387,50	12 138 925,50
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	28 948 923,70	25 116 171,06
	31-03-2010	31-12-2009
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 698 467,66	1 144 578,80
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	2 628 018,32	2 647 321,61

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2010	31-03-2009
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-372 536,83	-308 638,91
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	386 551,38	174 877,87
Ogółem korekta marży brutto	14 014,55	-133 761,04
Korekta przychodów finansowych	-184 445,14	164 669,62
Korekta kosztów finansowych	426 438,24	569 804,27
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	3 669,00	75 036,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	105 827,00	27 354,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-487 372,83	-436 505,69

NOTA 3

PODATEK ODRO CZONY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2009 r.	(rozwiązanie/ utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-03-2010 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 505 557,00	-206 862,00	1 298 695,00
Rezerwy na urlopy zaległe	213 107,00	-30 254,00	182 853,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	86 440,00	45 532,00	131 972,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	776 870,00	2 228 535,00	3 005 405,00
Inne koszty	17 100,00	-9 120,00	7 980,00
Odprawy emerytalne, rentowe	39 300,00	69 994,00	109 294,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 398 317,00	13 437,00	3 411 754,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	-	-
Należności dyskonto	217 470,00	106 735,00	324 205,00
Zapasy z tytułu dyskonta kaucji	-	-	-
Premia i nagrody	610 122,00	-120 585,00	489 537,00
Odpis na zapasy	292 163,00	-159 735,00	132 428,00
Produkcja niezakończona podatkowo	1 480 220,00	244 807,00	1 725 027,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	200 694,00	127 334,00	328 028,00
Korekty zapasów w tym konsolidacyjne	304 894,00	-51 534,00	253 360,00
Odpis na majątku	46 471,00	-11 590,00	34 881,00
Wartość zlikwidowanego środka trwałego	66 570,00	-421,00	66 149,00
RAZEM AKTYWA	9 255 295,00	2 246 273,00	11 501 568,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 549 794,00	353 025,00	1 902 819,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	125 320,00	-4 585,00	120 735,00
Dyskonto zobowiązań	502 991,00	-3 669,00	499 322,00
Pozostałe	4019,00	-	4 019,00
Odsetki nieotrzymane	24984,00	-22 093,00	2 891,00
Aktualizacja wyceny środków trwałych	-	445 880,00	445 880,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	26 439,00	114 242,00	140 681,00
Zapasy deweloperski	1 841 503,00	-455 515,00	1 385 988,00
Aport	1 036 299,00	-48 562,00	987 737,00
RAZEM REZERWY	5 111 349,00	378 723,00	5 490 072,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	-	2 221 363,00	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2008	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2009
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 691 531,00	- 185 974,00	1 505 557,00
Rezerwy na urlopy zaległe	185 549,00	27 558,00	213 107,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	211 442,00	- 125 002,00	86 440,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	718 626,00	58 244,00	776 870,00
Inne koszty	87 699,00	- 70 599,00	17 100,00
Odprawy emerytalne, rentowe	38 191,00	1 109,00	39 300,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	1 981 310,00	1 417 007,00	3 398 317,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	-	-

Należności dyskonto	384 364,00	-	166 894,00	217 470,00
Zapasy z tytułu dyskonta kaucji	1 969,00	-	1 969,00	-
Korekta połączeniowa	-	-	223 494,00	-
Premia i nagrody	1 287 571,00	-	677 449,00	610 122,00
odpis na zapasy	627 000,00	-	334 837,00	292 163,00
Produkcja niezakończona podatkowo	87 497,00	-	1 392 723,00	1 480 220,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	537 155,00	-	336 461,00	200 694,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	611 309,00	-	306 415,00	304 894,00
Odpis na majątku trwałym	-	-	46 471,00	46 471,00
Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	-	-	66 570,00	66 570,00
RAZEM AKTYWA	8 451 213,00		1 027 576,00	9 255 295,00
			-	
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	29 835,00	-	1 519 959,00	1 549 794,00
Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu)	93 950,00	-	31 370,00	125 320,00
Dyskonto zobowiązań	563 408,00	-	60 417,00	502 991,00
Pozostałe	4 019,00	-	-	4 019,00
Odsetki nieotrzymane	24 984,00	-	-	24 984,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	653 220,00	-	626 781,00	26 439,00
Zapas developerski	-	-	1 841 503,00	1 841 503,00
RAZEM REZERWY	1 369 416,00		2 705 634,00	4 075 050,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	7 081 797,00		- 1 678 058,00	5 180 245,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na kapitały	-		-	-
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na aktywa trwałe	-		1 036 299,00	1 036 299,00

NOTA 4

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2010	31-12-2009
Materiały	5 622 863,76	2 139 507,17
Półprodukty i produkty w toku	22 552 607,06	21 159 491,59
Produkty gotowe	30 251 807,96	42 061 039,72
Towary	32 957 406,59	37 058 699,40
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	91 384 685,37	102 418 737,88
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	696 987,00	1 496 987,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	90 687 698,37	100 921 750,88

NOTA 5

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2010	31-12-2009
Należności z tytułu dostaw i usług	94 248 065,32	47 846 317,86
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 091 570,49	2 741 413,10
Inne należności niefinansowe	1 329 370,02	2 470 070,56
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	2 809 436,90	1 957 633,23
- na zakup środków trwałych		
- na zakup aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
- na zakup towarów, materiałów i usług	2 809 436,90	1 957 633,23
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	101 478 442,73	55 015 434,75
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 490 553,43	1 447 988,37
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	102 968 996,16	56 463 423,12

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2010	31-12-2009
Stan na początek okresu	1 447 988,37	795 394,47
a) zwiększenia (z tytułu)	48 691,18	686 610,38
- utworzenia	-	686 610,38
- inne PRDiM	48 691,18	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	6 126,12	34 016,48
- spłaty wierzytelności	6 126,12	1 484,85
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	-	32 531,63
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	1 490 553,43	1 447 988,37

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2010	31-12-2009
DŁUGOTERMINOWE	8 049 722,92	8 294 793,45
- zobowiązania z tytułu kredytów	4 767 950,30	4 990 315,74
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 281 772,62	3 304 477,71
KRÓTKOTERMINOWE	22 121 168,87	13 173 193,93

- zobowiązania z tytułu kredytów	20 454 155,92	10 429 414,57
- zobowiązania z tytułu faktoringu	-	1 165 617,50
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 666 058,59	1 578 161,86
- inne	954,36	-
RAZEM	30 170 891,79	21 467 987,38

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-03-2010	31-12-2009
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	202 891,26	194 215,25
- odprawy emerytalne	191 866,18	182 515,64
- odprawy rentowe	11 025,08	11 699,61
a) zwiększenia (z tytułu)	341 482,56	9 350,54
- odprawy emerytalne	12 874,16	9 350,54
- odprawy rentowe	739,78	-
- inne odprawy emerytalne PRDiM	322 249,17	-
- inne odprawy rentowe PRDiM	5 619,45	-
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	674,53
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	674,53
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU, w tym:	544 373,82	202 891,26
- odprawy emerytalne	526 989,51	191 866,18
- odprawy rentowe	17 384,31	11 025,08
WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2010	31-12-2009
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	3 950,08	6 791,55
- odprawy emerytalne	-	3 612,50
- odprawy rentowe	3 950,08	3 179,05
a) zwiększenia (z tytułu)	26 906,04	771,03
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	265,05	771,03
- inne odprawy emerytalne PRDiM	25 488,90	-
- inne odprawy rentowe PRDiM	1 152,09	-
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	3 612,50
- odprawy emerytalne	-	3 612,50
- odprawy rentowe	-	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	30 856,12	3 950,08
- odprawy emerytalne	25 488,90	-
- odprawy rentowe	5 367,22	3 950,08

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2010	31-12-2009
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	17 496 088,52	23 199 355,08
- świadczenia pracownicze	4 332 782,42	7 754 392,64
- naprawy gwarancyjne	7 923 983,89	8 902 795,99
- rezerwa na podwykonawców	4 088 791,55	3 782 243,99
- rezerwa na zobowiązania	1 060 530,66	2 694 922,46
- koszty pozostałe	90 000,00	65 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	15 301 864,44	21 979 979,33
- świadczenia pracownicze	421 949,21	4 955 087,67
- naprawy gwarancyjne	493 721,33	1 755 719,09
- rezerwa na podwykonawców	14 260 288,00	15 244 172,57
- rezerwa na zobowiązania	-	-
- koszty pozostałe	20 000,00	25 000,00
- inne	105 905,90	-
b) wykorzystanie (z tytułu)	5 500 367,02	27 683 245,89
- świadczenia pracownicze	1 321 736,60	8 376 697,89
- naprawy gwarancyjne	1 582 469,46	2 734 531,19
- rezerwa na podwykonawców	2 531 160,96	14 937 625,01
- rezerwa na zobowiązania	-	1 634 391,80
- koszty pozostałe	65 000,00	-
c) rozwiązanie (z tytułu)		
- świadczenia pracownicze		
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	27 297 585,94	17 496 088,52
- świadczenia pracownicze	3 432 995,03	4 332 782,42
- naprawy gwarancyjne	6 835 235,76	7 923 983,89
- rezerwa na podwykonawców	15 817 918,59	4 088 791,55
- rezerwa na zobowiązania	1 060 530,66	1 060 530,66
- koszty pozostałe	45 000,00	90 000,00
- inne	105 905,90	-

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2010	31-12-2009
- z tytułu dostaw i usług	62 885 045,84	62 533 300,13
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 732 643,00	2 336 861,92
- z tytułu wynagrodzeń	876 616,02	569 126,63
- zaliczki otrzymane na dostawy	2 746 012,72	4 333 921,83
- inne	2 922 959,18	753 105,23
- fundusze specjalne	648 832,09	548 478,31
RAZEM	71 812 108,85	71 074 794,05

NOTA 9

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2010	31-03-2009
a) kraj	114 589 346,12	52 923 422,84
- sprzedaż usług budowlanych	98 556 021,58	47 099 073,71
- sprzedaż deweloperska	15 919 577,84	4 568 793,48
- sprzedaż produkcyjna	34 849,80	-
- sprzedaży usług pozostałych	78 896,90	1 255 555,65
b) eksport	7 141 671,14	21 139 655,94
- sprzedaż usług budowlanych	751 014,21	21 139 655,94
- sprzedaż produkcyjna	6 390 656,93	-
- sprzedaży usług pozostałych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	121 731 017,26	74 063 078,78

NOTA 10

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2010	31-03-2009
- sprzedaż towarów	3 736 926,41	1 122 117,07
- sprzedaży materiałów	50 895,55	10 277,95
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	3 787 821,96	1 132 395,02

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

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2010	31-03-2009
a) kraj	3 787 821,96	1 132 395,02
- sprzedaż towarów	3 736 926,41	1 122 117,07
- sprzedaży materiałów	50 895,55	10 277,95
b) eksport	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	3 787 821,96	1 132 395,02

NOTA 11

KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2010	31-03-2009
a) amortyzacja	1 323 956,43	616 236,17
b) zużycie materiałów i energii	14 182 181,78	16 853 578,04
c) usługi obce	71 288 323,21	52 838 538,69
d) podatki i opłaty	501 436,00	351 301,48
e) wynagrodzenia	7 870 718,74	8 898 425,15

f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 759 897,53		1 793 498,76
g) pozostałe koszty rodzajowe	1 455 454,23		1 767 350,14
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	98 381 967,92		83 118 928,43
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	17 724 103,93	-	9 540 376,97
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 569 998,20	-	4 072 607,09
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 663 621,91	-	364 450,95
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 4 193 524,00	-	3 362 646,90
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	110 678 927,74		65 778 846,52

NOTA 12

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SEGMENT BRANŻOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2010

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	98 253 718,31	1 088 499,56	19 656 504,25	6 452 838,12	725 329,63	- 658 050,65	125 518 839,22
sprzedaż zewnętrzną	98 253 718,31	1 088 499,56	19 656 504,25	6 440 298,12	79 818,98	-	125 518 839,22
sprzedaż na rzecz innych segmentów				12 540,00	645 510,65	- 658 050,65	-
Koszt sprzedaży	88 393 129,00	1 588 136,41	15 970 668,70	8 187 406,90	395 066,34	- 97 424,52	114 436 982,83
Zysk brutto ze sprzedaży	9 860 589,31	- 499 636,85	3 685 835,55	- 1 734 568,78	330 263,29	- 560 626,13	11 081 856,39
% zysku brutto ze sprzedaży	10,04%	-45,90%	18,75%	-26,88%	45,53%	85,19%	8,83%
Koszty sprzedaży							663 621,91
Koszty zarządu				x			4 193 524,00
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							115 455,37
Zysk z działalności operacyjnej				x			6 340 165,85
Wynik na działalności finansowej							- 1 173 778,40
Zysk przed opodatkowaniem				x			5 166 387,45
Podatek dochodowy							1 311 257,35
Zysk netto				x			3 855 130,10
Aktywa	115 193 257,82	35 296 685,17	89 422 681,00	35 122 028,39	5 511 832,47		280 546 484,85
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-		-		34 847 638,36
Razem aktywa	115 193 257,82	35 296 685,17	89 422 681,00	35 122 028,39	5 511 832,47	-	315 394 123,21
Kapitał własny	-				-		120 776 604,53
Zobowiązania	127 065 929,87	13 740 933,56	13 316 605,81	6 304 485,29	3 348 596,98	-	42 999 946,98
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	151 617 571,70
Razem pasywa	127 065 929,87	13 740 933,56	13 316 605,81	6 304 485,29	3 348 596,98	-	315 394 123,21

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2009

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	67 785 566,02	463 441,58	5 690 910,55	2 038 205,44	- 782 649,79	75 195 473,80
sprzedaż zewnętrzna	67 785 566,02	463 441,58	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	60 108 901,29	1 021 075,01	5 220 011,37	1 295 344,11	- 742 650,19	66 902 681,59
Zysk brutto ze sprzedaży	7 676 664,73	- 557 633,43	470 899,18	742 861,33	- 39 999,60	8 292 792,21
% zysku brutto ze sprzedaży	11,32%	-120,32%	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 z działalności operacyjnej			x			4 477 328,79
Wynik na działalności finansowej						1 167 635,70
Zysk przed opodatkowaniem			x			5 644 964,49
Podatek dochodowy						1 994 143,06
Zysk netto			x			3 650 821,43
Aktywa	70 523 630,58	13 528 235,02	106 871 288,41	29 205 405,94		220 128 559,95
Pozostałe aktywa nieprzypisane						64 305 354,04
Razem aktywa	70 523 630,58	13 528 235,02	106 871 288,41	29 205 405,94	-	284 433 913,99
Kapitał własny						107 388 375,24
Zobowiązania	110 026 898,72	226 145,83	38 830 530,27	12 218 926,39		161 302 501,21
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane					-	15 743 037,54
Razem pasywa	110 026 898,72	226 145,83	38 830 530,27	12 218 926,39	-	284 433 913,99

W I kwartale 2010 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 58 558 tys. złotych.

Amortyzacja wg segmentów operacyjnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2010	31-03-2009
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 125 489,60	477 311,88
- działalność budowlana kubaturowa	129 351,10	100 971,29
- działalność budowlana drogowa	616 294,71	191 141,83
- działalność deweloperska	13 756,74	8 901,63
- pozostała działalność	366 087,05	176 297,13
Koszty ogólnego zarządu	198 466,83	138 924,29
RAZEM	1 323 956,43	616 236,17

SEGMENT GEOGRAFICZNY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2010		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	118 375 168,08	7 143 671,14	125 518 839,22
Koszt sprzedaży	105 458 395,88	8 978 586,95	114 436 982,83
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	12 916 772,20	-1 834 915,81	11 081 856,39
% zysku brutto ze sprzedaży	10,91%	-25,69%	8,83%
Koszty sprzedaży			663 621,91
Koszty zarządu	x		4 193 524,00
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			115 455,37
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	x		6 340 165,85
Wynik na działalności finansowej			- 1 173 778,40
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		5 166 387,45
Podatek dochodowy			1 311 257,35
ZYSK (STRATA) NETTO	x		3 855 130,10
Aktywa	282 131 520,47	21 039 709,72	303 171 230,19
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	12 222 893,02
AKTYWA RAZEM	282 131 520,47	21 039 709,72	315 394 123,21
Kapitał własny			120 776 604,53
Zobowiązania	158 268 376,06	13 870 382,43	172 138 758,49
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	22 478 760,19
PASYWA RAZEM	158 268 376,06	13 870 382,43	315 394 123,21

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%
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

NOTA 13

ŚRODKI PIENIĘŻNE WG WALUT

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2010		31-12-2009	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	9 227 738,13	x	13 856 720,22
- EURO	1 068 073,38	4 125 112,99	770 486,41	3 165 312,27
- USD	209 535,58	601 786,18	209 518,84	597 191,55
- RUB	1 384 389,43	134 701,09	4 765 000,75	452 675,08
- NOK	124 096,89	59 765,06	28 898,09	14 293,00
- UAH	62 301,22	22 615,34	47 954,37	17 062,16
RAZEM	x	14 171 718,79	x	18 103 254,28

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2010	31-03-2009
Środki pieniężne w banku i kasie	14 171 718,79	41 982 164,67
różnice kursowe z wyceny bilansowej	117 784,98	-357 602,19
Kredyty w rachunku bieżącym	-10 060 297,35	-3 581 229,60
RAZEM	4 229 206,42	38 043 332,88

NOTA 14

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-03-2010	31-12-2009
Planowane przychody z bieżących projektów	1 058 213 113,57	917 723 028,00
Planowane koszty z bieżących projektów	983 369 041,44	858 904 623,00
Planowana marża na bieżących projektach	74 844 072,13	58 818 405,00
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	496 467 589,84	398 039 278,00
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	453 723 279,00	365 354 287,00
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	42 744 310,84	32 684 991,00
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	32 099 761,29	26 133 414,00
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	42,89%	44,43%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	506 476 808,57	407 768 348,00
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	10 014 834,60	8 156 809,81
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	-
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	17 956 597,82	17 885 880,13
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-

NOTA 15

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	31-03-2010	31-12-2009
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	11 793 974,27	9 997 577,11
Od jednostek powiązanych	-	-
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	-
Od pozostałych jednostek	11 793 974,27	9 997 577,11
- otrzymane gwarancje i poręczenia	6 493 974,27	5 645 034,63
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	5 300 000,00	4 352 542,48
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	118 401 084,43	91 745 616,93
Na rzecz pozostałych jednostek	118 401 084,43	91 745 616,93
- udzielone gwarancje i poręczenia	85 422 937,60	63 063 700,10
- sprawy sporne	8 400 037,16	5 103 807,16
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	24 578 109,67	23 578 109,67

Sprawy sporne

Poza sprawami spornymi opisanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2009 rok, UNIBEP S.A. jest interwenientem ubocznym w procesie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Kasztanowa Aleja II w Warszawie przeciwko Dom Development S.A. o zapłatę 3 266 tys. zł. z tytułu usterek. Sprawa w toku. Jednocześnie przeciwko UNIBEP S.A. toczy się sprawa z powództwa Dekkers Sp z o.o. o zapłatę kwoty 30 tys. zł

2. Połączenia jednostek gospodarczych

W dniu 14 stycznia 2010 roku UNIBEP S.A. nabyła 85 % udziałów w Przedsiębiorstwie Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. PRDiM prowadzi działalność w sektorze budownictwa drogowego. Dokonane w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem i prezentowane poniżej rozliczenie przejęcia nie jest rozliczeniem ostatecznym i w ciągu roku od dnia przejęcia może ulec zmianie.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość godziwa na dzień przejęcia
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	2 790 609,48
II.	Pozostałe aktywa trwałe	430 686,86
III.	Zapasy	486 417,81
IV.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	304 299,24
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 900 876,87
VI.	Rozliczenia międzyokresowe	6 609,53
VII.	Pozostałe aktywa	62 660,50
	AKTYWA RAZEM	5 982 160,29
I.	Zobowiązania , rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	2 254 442,25

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość
I.	Cena nabycia 85 %	5 100 000,00
II.	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	559 157,71
III.	Wartość firmy	1 931 439,67

Przychody ze sprzedaży Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. za okres od 01 stycznia do 31 marca 2010 roku wyniosły 291 012,51 zł a strata netto za ten okres 387 910,15.

3. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

Zastosowane zasady rachunkowości

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP za okres od 01.01.2010. do 31.03.2010. oraz okresy porównywalne zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską. Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok zakończony 31.12.2009 r.

Zasady przyjęte do przeliczenia

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EURO (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	31-03-2010		31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	85 070 763,58	22 026 503,96	72 593 485,49	17 670 387,39
Aktywa obrotowe	230 260 699,13	59 619 051,09	203 067 091,91	49 429 699,60
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	62 660,50	16 224,04	-	-
Aktywa razem	315 394 123,21	81 661 779,09	275 660 577,40	67 100 087,00
Kapitał własny	120 776 604,53	31 271 452,68	110 318 526,24	26 853 251,12
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	194 617 518,68	50 390 326,41	165 342 051,16	40 246 835,88
Pasywa razem	315 394 123,21	81 661 779,09	275 660 577,40	67 100 087,00

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 31 marca 2010 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8622 PLN/EURO.

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

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	31-03-2010		31-03-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	121 731 017,26	30 686 686,65	74 063 078,78	16 102 769,66
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 787 821,96	954 856,93	1 132 395,02	246 204,94
Koszty sprzedanych produktów i usług	110 678 927,74	27 900 609,48	65 778 846,52	14 301 614,67
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	3 758 055,09	947 353,12	1 123 835,07	244 343,84
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	11 081 856,39	2 793 580,98	8 292 792,21	1 803 016,09
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 340 165,85	1 598 267,12	4 477 328,79	973 459,32
Zysk (strata) brutto	5 166 387,45	1 302 374,01	5 644 964,49	1 227 326,28
Zysk (strata) netto	3 855 130,10	971 824,37	3 650 821,43	793 760,37

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2010 r. do 31.03.2010 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9669 PLN/EURO.

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.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	31-03-2010		31-03-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-14 089 939,07	-3 551 876,55	-3 255 577,09	-707 826,48
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-3 703 597,86	-933 625,21	-17 489 427,82	-3 802 545,51
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	3 852 804,58	971 238,14	-333 077,84	-72 417,67
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-13 940 732,35	-3 514 263,62	-21 078 082,75	-4 582 789,66
F. Środki pieniężne na początek okresu	18 169 938,77	4 422 846,69	59 121 415,63	14 169 642,32
G. Środki pieniężne na koniec okresu	4 229 206,42	1 095 025,22	38 043 332,88	8 092 087,91

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2010 r.-31.03.2010 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9669 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2009 roku, tj. kurs 4,1082 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2010 roku, tj. kurs 3,8622 PLN/EURO.

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.

4. 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

1. Zawarcie umowy na budowę zespołu budynków usługowych z budynkiem centrum medycznego Tivoli Park w Warszawie

W dniu 9 kwietnia 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę zespołu budynków usługowych z budynkiem centrum medycznego Tivoli Park w Warszawie. Zamawiającym jest TK Polska Operations S.A. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie budynków handlowo - usługowych wraz z budynkiem centrum medycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym na działce położonej przy ul. Św. Wincentego w Warszawie.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 27.944.533 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Termin realizacji umowy: 14 miesiące od daty rozpoczęcia inwestycji tj. 9 kwietnia 2010 r.

2. Zakup 100% udziałów w spółce „GN INVEST” Sp. z o.o. w Warszawie

W dniu 13 maja 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę z IMMOFIN MANAGEMENT LIMITED z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz GN DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dotyczącą nabycia 100% udziałów (tj. 1000 udziałów) spółki „GN INVEST” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Sp. z o.o.

„GN INVEST” Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną do realizacji inwestycji deweloperskiej położonej u zbiegu ul. Wyścigowej i Rzymowskiego w Warszawie. Planowana inwestycja posiada projekt oraz ostateczną decyzję pozwolenia na budowę.

Nowa inwestycja będzie się składać z 222 mieszkań o podwyższonym standardzie, 240 miejsc postojowych w garażach podziemnych oraz 4 lokali usługowych. Całkowita powierzchnia użytkowa planowanej inwestycji to ok. 29 tys. m², z czego ponad 16 tys. m² zajmie powierzchnia mieszkań.

Realizacja inwestycji rozpocznie się w III kwartale br., a jej zakończenie planowane jest na IV kwartał przyszłego roku. Przygotowywaniem oferty handlowej oraz sprzedażą mieszkań zajmie się Unidevelopment Sp. z o.o. – spółka w 100 % zależna od UNIBEP S.A.

Cena zakupionych przez UNIBEP S.A. udziałów wyniosła 5.115.910 PLN.

3. Opcje menadżerskie

W kwietniu br. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. zatwierdziła nowy program opcji menadżerskich przeznaczony dla kluczowych członków organów zarządzających UNIBEP S.A. i spółek zależnych. W związku z przyjętym programem w kolejnych okresach (2010-2012) wystąpią koszty związane z jego realizacją. Szczegółowe informacje na ten temat zostaną przedstawione w kolejnych raportach okresowych.

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Mariusz Sawoniewski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu



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

