



Skrócony skonsolidowany raport za I kwartał 2013 roku

SPIS TREŚCI

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy	3
1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu	3
1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	5
1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	6
1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	6
1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	6
1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	6
1.4.3 Sezonowość	7
1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP	8
1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP	8
1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	8
1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	8
1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	9
1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	9
1.6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	9
1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	10
1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	10
1.9 Inne istotne informacje Grupy	10
2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2013 do 31-03-2013	11
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	11
2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	13
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	14
2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	16
3. Objasnienia do sprawozdania finansowego	17
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	17
3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości	17
3.1.1.1 Standardy i interpretacje	17
3.1.1.2 Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
3.1.1.3 Zasady konsolidacji	20
3.1.1.4 Spółki powiązane	22
3.1.1.5 Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym	23
3.1.1.6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	24
3.1.1.7 Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	24
3.1.2 Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	24
3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	26
3.2.1 Noty objaśniające	26
3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję	38
3.2.3 Program motywacyjny	38
3.2.4 Połączenia jednostek gospodarczych	39
3.2.5 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	39
3.2.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	39
3.2.7 Należności i zobowiązania warunkowe	40
3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartałne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	41

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze

Wyniki pierwszego kwartału potwierdzają naszą stabilność rynkową i finansową. Uzyskaliśmy wzrost sprzedaży i pozytywny wynik finansowy Grupy Unibep, co w obliczu bardzo trudnego otoczenia konkurencyjnego uznaję za powód do satysfakcji. W atmosferze ogólnych obaw dotyczących kondycji spółek budowlanych zaprezentowane wyniki uznajemy za dobre i bezpieczne.

Z punktu widzenia rentowności badany okres był dobry dla segmentu działalności deweloperskiej, pomimo niższych marż niż dotychczas. Na uwagę zasługuje też fakt, iż działalność budowlana drogowa, która systematycznie zmniejsza stratę poprawiła wyniki względem analogicznego okresu ubiegłego roku. Przypominam, że w I kwartale mieliśmy nietypową długą zimę na naszych rynkach ale... nam to nie zaszkodziło.

W pozostałych dziedzinach naszej działalności konsekwentnie realizujemy przyjęte kierunki. Pozytywnym elementem Grupy Unibep jest jakość portfela zleceń, co prawda nie pozwalająca na generowanie znacznych marż, ale gwarantująca bezpieczne wpływy. Wartość portfela zamówień Grupy na 2013 rok zbliża się już do 1 mld zł.

Oddziały produkcyjne Unihouse i drogowy Makbud, mają już wypełnione portfele na 2013r. prawie w 100%. Podobna jest sytuacja w eksporcie wschodnim. Obecnie koncentrujemy się nad wypełnieniem portfela całej Grupy na rok 2014 i przygotowaniem nowych źródeł zysku. Eksport jest naszym pomysłem na okres spowolnienia rynku krajowego i będziemy go coraz bardziej rozwijać. Pozwoli to nam na rozwój sprzedaży Grupy przy spadkach w branży budownictwa w Polsce. Inne firmy zwalniają dobre kadry a Unibep zatrudnia.

Przypominam, iż wzrost sprzedaży nie jest obecnie priorytetem, ważniejsze jest bezpieczeństwo i utrzymanie planowanej marży oraz wpływu należności z kontraktu. Zgodnie z obietnicami Grupa w I kwartale rozliczyła transakcję kupna sprzedaży budynku biurowego przez Bank BPS S.A. Powyższa transakcja powoduje wygenerowanie dodatkowych środków finansowych pozwalających na realizację planów strategicznych Grupy. Grupa Unibep ma obecnie duże zdolności inwestowania i będziemy z tego sukcesywnie korzystać.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

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. 2013	I kw. 2012	I kw. 2013	I kw. 2012
Przychody netto ze sprzedaży	195 461	141 623	46 831	33 922
EBITDA	5 769	6 562	1 382	1 572
EBIT	4 337	5 243	1 039	1 256
Zysk/Strata netto	2 756	2 441	660	585

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień			w tys. EUR, na dzień		
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2012	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2012
Aktywa trwałe	108 950	107 228	106 305	26 081	26 229	25 544
Aktywa obrotowe	487 117	472 585	379 495	116 608	115 597	91 190
Aktywa/Pasywa	596 066	579 813	485 801	142 688	141 826	116 734
Kapitał własny	175 090	171 867	160 537	41 914	42 040	38 576
Kapitał obcy	420 977	407 945	325 264	100 775	99 786	78 158

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2013	I kw. 2012	I kw. 2013	I kw. 2012
Przepływy z działalności operacyjnej	19 502	- 4 212	4 673	- 1 009
Przepływy z działalności inwestycyjnej	97 975	- 10 956	23 474	- 2 624
Przepływy z działalności finansowej	-74 812	- 2 702	-17 924	- 647
Środki pieniężne na początek okresu	36 619	42 727	8 957	9 674
Środki pieniężne na koniec okresu	79 284	24 857	18 979	5 973

Wybrane wskaźniki finansowe

	I kw. 2013	I kw. 2012
Rentowność EBIT	2,22%	3,70%
Rentowność netto (ROS)	1,41%	1,72%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	1,59%	1,53%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,07%	4,23%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,71	0,67
Wskaźnik płynności bieżącej	1,36	1,59
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,22	0,10

Zasady wyliczania 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 2013

1) Zawarcie umowy na budowę i rozbudowę dróg wojewódzkich.

W dniu 28 stycznia 2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z budową i rozbudową drogi wojewódzkiej Nr 645 i Nr 648 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku granica województwa – m. Nowogród.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 35 960 704,8 PLN netto. Termin realizacji inwestycji: 30.10.2014r. (RB 1/2013)

2) Zawarcie umowy kredytowej przez spółkę Monday Palacza Spółka z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (spółka zależna Unidevelopment Sp. z o.o.)

W dniu 04 marca 2013 spółka Monday Palacza podpisała umowę kredytową z bankiem Pekao S.A. dotyczącą finansowania realizacji projektu mieszkaniowego Hevelia (ul. Palacza, Poznań). Wartość kredytu: 35 mln zł.

Jednym z zabezpieczeń kredytu jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Generalnego Wykonawcę (Unibep S.A.). Umowa gwarancji korporacyjnej dotyczy gwarancji wykonania budżetu operacyjnego (nie wyższa niż 3 mln zł) oraz gwarancji na wypadek nie spełnienia warunków wypłaty transzy II (nie więcej niż 1,75 mln zł)

Uruchomienie kredytu nastąpi po spełnieniu się warunków, m.in. dotyczącego uzyskania określonego poziomu podpisanych umów sprzedaży lokali.

3) Wejście w życie znaczącej umowy sprzedaży projektu deweloperskiego w segmencie komercyjnym

W dniu 27 marca 2013r. należąca do grupy kapitałowej UNIBEP spółka "G 81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (dawniej G81 Sp. z o.o.) jako sprzedający podpisała umowę dotyczącą sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz prawa własności posadowionego na niej budynku biurowego. Kupującym była spółka "BPS Grzybowska 81" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od spółki Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie).

Umowa została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy przedwstępnej z dnia 12.07.2011. O zawarciu umowy przedwstępnej Emitent informował Raportem bieżącym nr 33/2011 z dnia 13.07.2011.

Całkowita cena sprzedaży brutto (uwzględniająca koszty finansowania budynku) to 122.549.928,14 zł (99.634.087,92 zł netto). (RB 3/2013)

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

SEGMENTY OPERACYJNE (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2013					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	146 190	6 133	29 412	22 848	-9 122	195 461
sprzedaż zew netrzna	137 388	6 133	29 092	22 848		195 461
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 802	0	320	0	-9 122	0
Koszt sprzedaży	136 631	7 286	26 151	23 700	-8 056	185 711
Zysk brutto ze sprzedaży	9 559	-1 154	3 262	-851	-1 066	9 750
% zysku brutto ze sprzedaży	6,5%	-18,8%	11,1%	-3,7%	11,7%	5,0%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2012					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	114 870	3 734	25 299	4 400	-6 680	141 623
sprzedaż zew netrzna	108 262	3 734	25 227	4 400		141 623
sprzedaż na rzecz innych segmentów	6 607		73		-6 680	0
Koszt sprzedaży	107 768	5 171	17 948	5 146	-6 314	129 718
Zysk brutto ze sprzedaży	7 102	-1 436	7 351	-746	-366	11 905
% zysku brutto ze sprzedaży	6,2%	-38,5%	29,1%	-17,0%	5,5%	8,4%

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. PLN)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe	
	okres zakończony 31-03-2013	okres zakończony 31-03-2012	stan na dzień 31-03-2013	stan na dzień 31-12-2012
KRAJ	136 116	121 480	42 477	43 110
EKSPORT	59 346	20 143	22 985	23 445
w tym Norwegia	22 063	9 502	22 571	22 971
w tym Rosja	22 906	10 244	88	101
Razem	195 461	141 623	65 461	66 555

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

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

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2013.

1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

1.4.1 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 posiadany przez UNIBEP S.A. portfel zamówień w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym.

Wartość uzyskanej sprzedaży jest na poziomie wyższym niż w ubiegłym roku przy gorszym wyniku brutto ze sprzedaży. Pozytywnie na tym tle wyróżniają się segmenty budowlane kubaturowy i drogowy, w których obok wzrostu sprzedaży wystąpiła także poprawa marży.

Efekty przynosi zwiększony nadzór nad kosztami zarządzania. Wartość samych kosztów zarządu jest na poziomie analogicznego okresu roku poprzedniego, ale ich udział w stosunku do sprzedaży uległ zmniejszeniu.

Wyraźny wzrost środków pieniężnych istotnie poprawił wskaźnik płynności gotówkowej w Grupie. Duże znaczenie miała tu umowa sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz prawa własności posadowionego na niej budynku biurowego przy ul. Grzybowskiej w Warszawie.

1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- wzrost konkurencji, zaostzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- mniejsze od oczekiwanych wydatki na infrastrukturę drogową,
- słaba koniunktura w przemyśle i budownictwie
- ograniczone finansowanie firm z branży budowlanej przez instytucje finansowe,
- zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ograniczenie popytu na mieszkania.

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- dobra sytuacja na rynku rosyjskim i norweskim
- zapytania ofertowe z nowych rynków,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie),
- możliwość spadku kosztów materiałów budowlanych i usług podwykonawców,
- obniżka przez RPP stóp procentowych.

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- wysoka wartość środków pieniężnych (m.in. ze sprzedaży biurowca przy ul. Grzybowskiej w Warszawie)
- dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- wielkość i jakość portfela zleceń – dywersyfikacja branż i rynków,
- coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka, również na rynkach eksportowych,
- dobra, sprawdzona kadra,

- sprawność akwizycyjna na rynku rosyjskim i norweskim,
- przygotowanie w oddziale produkcyjnym nowych produktów na nowe rynki,
- realizacja programu inwestycyjnego zwiększającego moce produkcyjne fabryki domów,
- realizacja nowej strategii rozwoju segmentu deweloperskiego,
- kompetencje do działalności na rynku deweloperskim komercyjnym
- bardzo małe zaangażowanie w projekty infrastrukturalne finansowane ze środków publicznych

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

		2013				2012	2013	2014
		I	II	III	IV			
PKB	% r/r	0,5	0,8	1,5	1,9	1,9	2,5	
PKB	% k/k	0,1	0,2	0,4	0,4	x	x	
Wartość dodana								
w przemyśle	% r/r	-2,1	-1,6	-0,1	0,7	1,1	-0,7	
w budownictwie	% r/r	-5,2	-2,6	-0,5	0,4	-0,7	-1,4	
w usługach rynkowych	% r/r	2,1	2,2	2,6	2,8	3,0	2,4	
Popyt krajowy	% r/r	-0,6	0,4	1,1	1,1	-0,2	0,5	
Spożycie ogółem	% r/r	0,2	0,6	1,1	1,8	0,6	0,9	
w tym: indywidualne	% r/r	0,5	1,0	1,4	2,0	0,8	1,2	
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	-3,9	-3,2	-2,1	-0,9	-0,8	-2,2	
Produkcja sprzedana								
przemysłu	% r/r	-2,0	-0,6	0,0	1,2	0,9	-0,3	
budownictwa	% r/r	-15,1	-3,1	0,4	1,7	-1,8	-3,0	
Inflacja (CPI; średnia)	%	1,3	1,8	2,2	2,3	3,7	1,9	
Inflacja (CPI; k.o.)	%	1,0	1,9	2,4	2,4	2,4	3,0	
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	6,6	5,7	6,4	6,5	4,5	6,5	
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	0,7	0,8	1,0	1,0	0,1	0,9	
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	-0,9	0,0	0,5	0,6	0,0	0,1	
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	14,3	13,5	13,2	14,1	13,4	14,1	
Eksport (GUS/RN)	%	0,6	0,3	1,0	2,3	2,8	1,0	
Import (GUS/RN)	%	-1,7	-0,7	0,0	0,3	-1,8	-0,5	
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-2,6	-3,0	-3,5	-3,6	-3,5	-3,6	
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,15	3,1	3,0	3,0	3,26	3,1	
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,16	4,0	3,9	3,8	4,18	4,0	

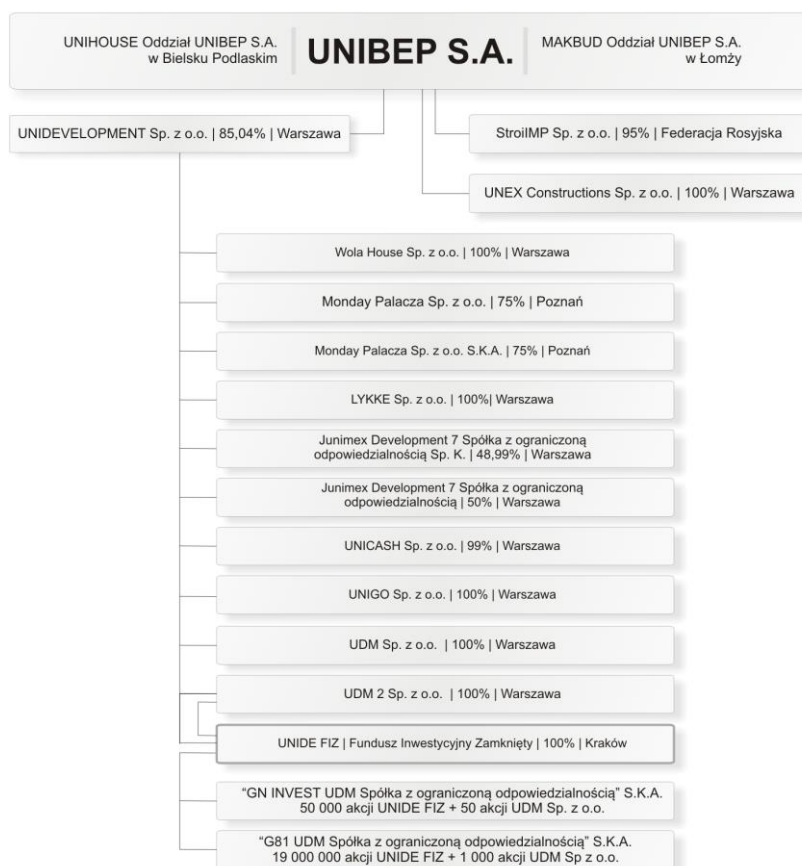
Źródło: IBnGR, maj 2013

1.4.3 Sezonowość

W I kwartale 2013 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż, choć uwarunkowania pogodowe nieco ograniczyły działalność w segmencie budowlanym kubaturowym.

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

1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



Stan na dzień 31.03.2013r.

1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., StroilIMP Sp. z o.o., UNEX Constructions Sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT S.A. z jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 5.1).

W dniu 30 kwietnia 2013 nastąpiło przekształcenie UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. w spółkę akcyjną pod firmą UNIDEVELOPMENT S.A. (RB 8/2013)

Informacja o spółkach Grupy zawarta jest w punkcie 3.1.1.4 i 3.1.1.5.

1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

1.6.1 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	26,98%	9.179.646	26,98%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,64%	6.000.000	17,64%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.050.000	17,78%	6.050.000	17,78%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3 388 220	9,96%	3 388 220	9,96%

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

1.6.2 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	80.000	80.000	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	26,98%
3.	Wojciech Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---
6.	Krzysztof Piotr Cetnar	Członek RN	0	0	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

1.6.3 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 poza niżej wymienionymi:

Spółka realizuje Program Opcji Menadżerskich (szerzej w sprawozdaniu finansowym za rok 2012).

W kwietniu br. roku czterech beneficjentów transzy I i II Programu Opcji Menadżerskich (posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii A) dokonało wpłat i złożyło oświadczenia o objęciu akcji zwykłych na okaziciela serii C. Łączna liczba objętych akcji 168.028. Cena emisyjna akcji - 2,70 zł.

Akcje wyemitowane zostały w ramach kapitału warunkowego w drodze emisji nie więcej niż 1.048.950 sztuk akcji serii C w celu przyznania praw do objęcia akcji przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii A. Aktualnie zostały złożone stosowne wnioski do KDPW oraz GPW i spółka oczekuje na decyzję w sprawie wprowadzenia akcji do obrotu giełdowego oraz zarejestrowania akcji w KDPW.

W dniu 24 kwietnia 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki powzięła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na realizację przez Spółkę Programu Emisji Obligacji (RB 6/2013).

W ramach Programu Emitent będzie dokonywał emisji do 500.000 (pięciuset tysięcy sztuk) obligacji na okaziciela, w seriach, począwszy od serii B1, o wartości nominalnej 100 złotych (sto złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 50.000.000 złotych (pięćdziesiąt milionów złotych), w terminie nie dłuższym niż do 31 grudnia 2016 roku.

Najbliższe zamierzenia związane z tym Programem wiążą się z planem przeprowadzenia nowej emisji obligacji i spłatą obligacji Serii A (konwersja obligacji). Nowa emisja będzie notowana w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst, którego organizatorem jest Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

1.6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

Zarząd UNIBEP S.A. Raportem bieżącym Nr 5/2013 z dnia 25 kwietnia 2013r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP S.A. za 2012 rok na wypłatę dywidendy. Łączna wartość planowanej dywidendy ma wynieść: 4 082 602,08 zł tj. 12 gr na akcję.

Wniosek Zarządu UNIBEP S.A. w przedmiotowym zakresie został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.

Jednocześnie Zarząd Spółki poinformował, iż rekomendacja dotycząca wypłaty dywidendy jest zgodna z polityką UNIBEP S.A.

Ostateczną decyzję w przedmiotowej sprawie podejmie WZA zwołane na dzień 6 czerwca 2013.

1.7 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.

1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie zawarł żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi lub zależnymi, które byłyby istotne lub były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w pkt. 3.2.6.

1.9 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.

Unidevelopment Sp. z o.o. w dniu 13.03.2013 poręczyła na wekslu Junimex Dev. 7 Sp. z o.o. Sp. K. jako zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego spółce Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. K. na zakup nieruchomości w Radomiu (zobowiązanie do poręczenia wynikało z umowy kredytu). Kwota poręczenia 17 971 600 zł.

2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2013 do 31-03-2013

Prezentowane kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-01-2013 do 31-03-2013 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). 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.

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2012
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	3.2.1.1	55 496 494,01	56 528 020,99	56 858 197,42
Wartości niematerialne		6 504 786,10	6 553 984,37	6 729 867,64
Środki trwałe w budowie	3.2.1.1	1 431 648,29	1 407 376,23	1 734 713,45
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe		100,00	100,00	5 100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 298 616,92	2 299 903,88	2 296 640,77
Inne długoterminowe aktywa finansowe		1 463 934,00	1 307 704,00	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	3.2.1.10	17 150 905,59	16 072 527,75	14 907 584,51
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.2.1.11	21 560 425,00	16 539 507,00	20 323 644,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		2 028 477,05	2 065 778,74	2 177 683,53
Pożyczki udzielone		39 566,67	3 538 713,35	10 530,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		974 927,58	913 894,00	1 261 479,08
Aktywa trwałe razem		108 949 881,21	107 227 510,31	106 305 440,40
Aktywa obrotowe				
Zapasy	3.2.1.2	117 362 176,24	118 424 553,39	120 235 700,11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.2.1.3	190 232 004,51	159 596 247,40	151 939 368,63
Kaucje z tytułu umów o budowę	3.2.1.10	20 342 023,19	19 263 951,86	9 266 600,94
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	3.2.1.9	47 451 640,14	114 339 383,89	56 255 053,67
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6 868 539,69	8 681 880,31	6 407 167,00
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		331 319,93	166 116,37	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.2.1.5	79 143 523,54	36 562 492,72	24 182 305,49
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		9 379 901,42	5 532 500,54	7 978 428,16
Pożyczki udzielone		16 005 436,12	10 018 145,32	3 230 790,24
Aktywa obrotowe razem		487 116 564,78	472 585 271,80	379 495 414,24
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
AKTYWA RAZEM		596 066 445,99	579 812 782,11	485 800 854,64

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

	NOTA	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2012
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		3 402 168,40	3 402 168,40	3 402 168,40
Udziały własne		-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		986,32	873,98	- 1 059,02
Pozostałe kapitały		153 103 667,30	154 935 829,83	135 154 739,39
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		59 426 491,02	59 426 491,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane		15 662 600,31	10 845 196,00	21 834 116,14
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		172 169 422,33	169 184 068,21	160 389 964,91
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontrolii		2 920 350,07	2 683 395,69	147 033,49
Kapitał własny ogółem		175 089 772,40	171 867 463,90	160 536 998,40
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	3.2.1.6	22 081 991,02	23 512 820,50	41 447 584,79
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	3.2.1.7	706 797,00	676 916,00	664 765,65
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3.2.1.11	14 234 332,00	11 458 302,00	19 386 914,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	3.2.1.10	26 551 692,83	25 422 051,41	24 780 894,16
Przychody przyszłych okresów		506 019,74	557 607,19	703 174,28
Zobowiązania długoterminowe razem		64 080 832,59	61 627 697,10	86 983 332,88
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3.2.1.8	218 619 758,76	151 860 798,69	122 448 733,10
Kaucje z tytułu umów o budowę	3.2.1.10	19 143 848,81	18 289 612,57	26 858 540,94
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	3.2.1.9	16 131 167,81	18 218 848,14	12 152 682,65
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	3.2.1.6	35 485 481,04	106 616 020,24	38 245 555,55
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		769 595,35	664 400,40	746 767,80
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	3.2.1.7	61 783 347,11	47 454 919,48	36 634 982,87
Przychody przyszłych okresów		4 962 642,12	3 213 021,59	1 193 260,45
Zobowiązania krótkoterminowe razem		356 895 841,00	346 317 621,11	238 280 523,36
PASYWA RAZEM		596 066 445,99	579 812 782,11	485 800 854,64
Wartość księgową		172 169 422,33	169 184 068,21	160 389 964,91
Liczba akcji		34 021 684	34 021 684	34 021 684
Wartość księgową na jeden akcję (w zł)		5,06	4,97	4,71

2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31-03-2013	31-03-2012
Działalność operacyjne			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	3.2.1.12	175 211 975,16	140 095 523,80
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3.2.1.12	20 249 253,80	1 527 384,09
Przychody ze sprzedaży ogółem		195 461 228,96	141 622 907,89
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	3.2.1.12	165 492 418,02	127 312 730,55
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	3.2.1.12	20 218 929,91	2 405 294,17
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		9 749 881,03	11 904 883,17
Koszty sprzedaży		1 882 235,94	1 005 968,66
Koszty zarządu		5 994 730,59	5 991 612,48
Pozostałe przychody operacyjne		2 834 068,64	768 463,76
Pozostałe koszty operacyjne		370 381,62	432 633,48
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		4 336 601,52	5 243 132,31
Przychody finansowe		1 410 479,26	1 548 407,96
Koszty finansowe		2 420 720,69	3 650 376,72
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		- 1 286,96	- 2 610,94
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 325 073,13	3 138 552,61
Podatek dochodowy		569 197,16	697 850,74
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		2 755 875,97	2 440 701,87
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		2 755 875,97	2 440 701,87

B. POZOSTAŁE DOCHODY	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2013	31-03-2012
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	118,25	-1 823,51
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	99 000,00	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	- 18 810,00	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	80 308,25	-1 823,51
Całkowite dochody ogółem	2 836 184,22	2 438 878,36
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	2 755 875,97	2 440 701,87
akcjonariuszom jednostki dominującej	2 518 427,50	2 443 793,69
udziały niesprawujące kontroli	237 448,47	- 3 091,82
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	2 755 875,97	2 440 701,87
akcjonariuszom jednostki dominującej	2 518 427,50	2 443 793,69
udziały niesprawujące kontroli	237 448,47	- 3 091,82
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,07	0,07
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,07	0,07
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	2 836 184,22	2 438 878,36
akcjonariuszom jednostki dominującej	2 598 729,84	2 442 061,36
udziały niesprawujące kontroli	237 454,38	- 3 183,00
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,08	0,07
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,07	0,07

2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej								Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane					Razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2013r.	3 402 168,40	873,98	1 360 352,81	- 137 962,00	94 286 948,00	59 426 491,02	-5 933 943,95	16 779 139,95	169 184 068,21	2 683 395,69	171 867 463,90
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	16 779 139,95	- 16 779 139,95	-	-	-
- podział wyniku na kapitał zapasowy					- 2 300 351,53		2 300 351,53		-		-
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną									-	- 500,00	- 500,00
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			387 999,00						387 999,00		387 999,00
- korekta wyniku w spółkach zależnych							- 1 374,72		- 1 374,72		- 1 374,72
- dochody całkowite		112,34		80 190,00				2 518 427,50	2 598 729,84	237 454,38	2 836 184,22
31 MARCA 2013r.	3 402 168,40	986,32	1 748 351,81	- 57 772,00	91 986 596,47	59 426 491,02	13 144 172,81	2 518 427,50	172 169 422,33	2 920 350,07	175 089 772,40

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej										
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2012r.	3 402 168,40	673,31	713 603,00	-	74 985 395,37	59 426 491,02	-1 729 062,81	21 119 385,26	157 918 653,55	150 216,49	158 068 870,04
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	21 119 385,26	-21 119 385,26	-	-	-
- podział wyniku na kapitał zapasowy	-	-	-	-	21 382 180,85	-	-21 382 180,85	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-4 082 602,08	-4 082 602,08	-	-	-4 082 602,08
- przejęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-	-	-	-	-	4 461,55	4 461,55	1 626,00	-	6 087,55
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną	-	-	-	-	-	-	-1 344,64	-1 344,64	101 444,64	-	100 100,00
- nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIZ	-	-	-	-	-25 000,00	-	-	-25 000,00	-	-	-25 000,00
- utrata współkontroli	-	-	-	-	-	-	-12 924,77	-12 924,77	-	-	-12 924,77
- zbycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	32,34	32,34	-	-	32,34
- zmniejszenie udziału jednostki dominującej nad spółkami zależnymi	-	-	-	-	3 740,00	-2 080 628,22	14 016,86	-2 062 871,36	2 537 871,36	-	475 000,00
- przeniesienie kapitału-opcje menadżerskie w związku z nieobjęciem warrantów	-	-	-	-	-136 275,19	-	136 275,19	-	-	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	-	783 025,00	-	-	783 025,00	-	-	783 025,00
- dochody całkowite	-	200,67	-	-	-116 702,00	-	-	16 779 139,95	16 662 638,62	-107 762,80	16 554 875,82
31 GRUDNIA 2012r.	3 402 168,40	873,98	1 360 352,81	-137 962,00	94 286 948,00	59 426 491,02	-5 933 943,95	16 779 139,95	169 184 068,21	2 683 395,69	171 867 463,90

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej									
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2012r.	3 402 168,40	673,31	713 603,00	74 985 395,37	59 426 491,02	- 1 729 062,81	21 119 385,26	157 918 653,55	150 216,49	158 068 870,04
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	21 119 385,26	-21 119 385,26	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	29 250,00	-	-	-	-	29 250,00	-	29 250,00
- suma całkowitych dochodów	-	-1 732,33	-	-	-	-	2 443 793,69	2 442 061,36	- 3 183,00	2 438 878,36
31 MARCA 2012r.	3 402 168,40	-1 059,02	742 853,00	74 985 395,37	59 426 491,02	19 390 322,45	2 443 793,69	160 389 964,91	147 033,49	160 536 998,40

2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2013	31-03-2012
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	3 325 073,13	3 138 552,61
II. Korekty razem	16 177 155,97	-7 350 464,23
1. Amortyzacja	1 432 677,40	1 319 008,47
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	373 502,46	-507 625,30
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 602 796,30	1 441 341,70
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-100 627 808,14	-1 009 515,82
5. Zmiana stanu rezerw	14 377 118,63	-1 333 233,89
6. Zmiana stanu zapasów	1 062 377,15	-7 440 048,11
7. Zmiana stanu należności	29 276 852,91	40 349 159,48
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	71 475 216,70	-30 393 570,88
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 609 116,36	-5 010 247,25
10. Inne korekty	587 572,56	215 454,68
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-774 033,64	-4 981 187,31
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 502 229,10	-4 211 911,62
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-342 726,22	-1 137 308,30
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	86 727,96	55 480,43
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów finansowych	-	-313 315,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	98 534,26	45 188,01
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-1 508 830,00	-928 830,00
Nabycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	-	-8 238 963,12
Pozostałe	99 641 010,29	-438 538,00
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	97 974 716,29	-10 956 285,98
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-	4 953 020,87
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-72 390 327,42	-5 258 382,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-511 315,19	-547 602,47
Zapłacone odsetki	-1 910 667,50	-1 848 915,97
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-74 812 310,11	-2 701 879,57
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	42 664 635,28	-17 870 077,17
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	5 405 555,30
- różnice kursowe	-140 310,10	-674 653,87
Środki pieniężne na początek okresu	36 619 198,36	42 727 036,53
Środki pieniężne na koniec okresu	79 283 833,64	24 856 959,36
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

3. Objasnienia do sprawozdania finansowego

3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP za okres od 01.01.2013 do 31.03.2013 oraz okresy porównywalne zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 31 marca 2013 roku. Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok zakończony 31.12.2012r.

3.1.1.1 Standardy i interpretacje

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE które weszły w życie w 2013 roku

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 maja 2011 r.)	MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” zastąpi MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz interpretację SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. Podstawą konsolidacji w MSSF 10 jest wyłącznie zdolność sprawowania kontroli, niezależnie od charakteru podmiotu inwestycji, co eliminuje metodę ryzyka i korzyści przedstawioną w SKI-12. MSSF 10 określa następujące trzy elementy kontroli: - władzę nad podmiotem inwestycji, - ekspozycję lub prawo do zmiennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w dany podmiot inwestycji, - zdolność do sprawowania władzy inwestora w celu wpłynięcia na wysokość zwrotów wypracowywanych przez podmiot inwestycji. Tylko po spełnieniu wszystkich trzech elementów kontroli inwestor może uznać, że sprawuje kontrolę nad podmiotem inwestycji. Oceny kontroli dokonuje się na podstawie faktów i okoliczności, a wyciągnięty wniosek podlega weryfikacji, jeżeli wystąpią przesłanki sygnalizujące zmianę w co najmniej jednym z w/w elementów kontroli. MSSF 10 zawiera szczegółowe wytyczne dotyczące zastosowania zasady sprawowania kontroli w różnych sytuacjach, w tym w odniesieniu do relacji agencyjnych i posiadania potencjalnych prawach głosu. W przypadku zmiany faktów lub okoliczności inwestor musi dokonać ponownej oceny swojej zdolności do sprawowania kontroli nad podmiotem inwestycji. MSSF 10 zastępuje fragmenty MSR 27 dotyczące terminów i sposobów sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez inwestora oraz eliminuje interpretację SKI-12 w całości.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne (z 12 maja 2011 r.)	MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” zastąpi MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” i SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”. MSSF 11 klasyfikuje wspólne ustalenia umowne jako wspólne działania (połączenie aktualnej koncepcji aktywów współkontrolowanych i działalności współkontrolowanej) lub jako wspólne przedsięwzięcia (odpowiedniki aktualnej koncepcji jednostek współkontrolowanych). - Wspólne działanie to wspólna inicjatywa, w ramach której strony współkontrolujące posiadają prawa do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań wspólnej inicjatywy. - Wspólne przedsięwzięcie to wspólna inicjatywa dająca stronom współkontrolującym prawa do jej aktywów netto. MSSF 11 wymaga rozliczania udziałów we wspólnych przedsięwzięciach tylko metodą praw własności, co eliminuje metodę konsolidacji proporcjonalnej. Wspólne inicjatywy klasyfikuje się jako wspólne działania lub wspólne przedsięwzięcia na podstawie praw i zobowiązań stron umowy. Istnienie oddzielnego podmiotu prawnego nie jest już warunkiem podstawowym klasyfikacji.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki (z 12 maja 2011 r.)	Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe. MSSF 12 ustala cele ujawniania informacji i minimalny zakres ujawnień wymaganych dla osiągnięcia tych celów. Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe. Wymogi dotyczące ujawniania informacji są rozbudowane.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSSF 13 Wycena wartości godziwej (z 12 maja 2011 r.)	Standard zawiera wytyczne w zakresie wyceny w wartości godziwej na potrzeby wszystkich innych standardów. Standard ten dotyczy zarówno pozycji finansowych, jak i niefinansowych. MSSF 13 nie wprowadza żadnych nowych lub zweryfikowanych wymogów dotyczących pozycji, które należy ujmować lub wyceniać w wartości godziwej, lecz - definiuje wartość godziwą, - wyjaśnia sposoby jej określania, - ustala wymogi dotyczące ujawniania informacji o wycenie w wartości godziwej. Zastosowanie nowego standardu może spowodować konieczność zmiany metod wyceny poszczególnych pozycji oraz ujawnienia dodatkowych informacji dotyczących tej wyceny.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSR 27 Jednostkowe sprawozdanie finansowe (z 12 maja 2011 r.)	Wymogi dotyczące rachunkowości i ujawniania informacji o inwestycjach w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach nie ulegają zmianie w odniesieniu do jednostkowego sprawozdania finansowego i wchodzą w zakres zmodyfikowanego MSR 27. Pozostałe wymogi zawarte w MSR 27 zastąpiono wymogami MSSF 10.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (z 12 maja 2011 r.)	Standard ten został zmodyfikowany w taki sposób, by odpowiadał postanowieniom MSSF 10 i MSSF 11. Zasady rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności nie ulegają zmianie. Wytyczne dotyczące rozliczania metodą praw własności obejmują również wspólne przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 11 (nie ma możliwości stosowania metody konsolidacji proporcjonalnej).	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSR 12 Odroczone podatki dochodowy: Przyszła realizacja składnika aktywów	Zmiana z 2010 roku wprowadza wyjątek od obecnych zasad wyceny podatku odroczonego zawartych w paragrafie 52 MSR 12, opartych o sposób realizacji. Wyjątek dotyczy podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40 poprzez wprowadzenie założenia, że sposobem realizacji wartości bilansowej tych aktywów będzie wyłącznie sprzedaż. Zamiany zarządu nie będą miały znaczenia, chyba że nieruchomość inwestycyjna będzie podlegała amortyzacji i będzie utrzymywana w ramach modelu biznesowego, którego celem będzie skonsumowanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych płynących z danego składnika aktywów przez okres jego życia. To jest jedyny przypadek, kiedy to założenie będzie mogło zostać odrzucone.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSSF 1 Ciężka hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy	Zmiana dodaje zwolnienie, które może zostać zastosowane na dzień przejścia na MSSF przez jednostki działające w warunkach hiperinflacji. To zwolnienie pozwala jednostce wycenić aktywa i zobowiązania posiadane przed ustabilizowaniem się waluty funkcjonalnej w wartości godziwej, a następnie użyć tej wartości godziwej jako kosztu zakładanego tych aktywów i zobowiązań na potrzeby sporządzenia pierwszego sprawozdania z sytuacji finansowej wg MSSF.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSR 32 Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych (zmiana do MSR 32 z 16 grudnia 2011 r.)	Zmiana dotyczy kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. MSR 32 podaje zasady kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. Określają one, że składnik aktywów finansowych i zobowiązań finansowych należy kompensować i prezentować netto wtedy i tylko wtedy, gdy jednostka posiada tytuł prawny do kompensowania kwot i zamierza dokonać rozliczenia poprzez kompensatę lub zrealizować aktywo i uregulować zobowiązanie jednocześnie.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.
MSSF 7 (z 16 grudnia 2011 r.) Ujawnienia - kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych	Zmiana do MSSF 7 wymaga ujawnienia informacji o wszystkich rozpoznanych instrumentach finansowych, które są prezentowane per saldo zgodnie z paragrafem 42 MSR 23.	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2013 r.

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
<p>KIMSF 20: Koszty wydobycia w fazie produkcji metodą odkrywkową</p>	<p>Koszty odkrywkowej działalności wydobywczej będą ujmowane w księgach zgodnie z zasadami MSR 2 Zapasy w taki sposób, że zyski z działalności odkrywkowej będą realizowane w formie sprzedaży wydobytych surowców. Koszty odkrywkowej działalności wydobywczej, które zapewniają korzyści w postaci lepszego dostępu do rudy są rozpoznawane jako długoterminowe aktywo dotyczące odkrywkowej działalności wydobywczej jeżeli następujące kryteria są spełnione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jest prawdopodobne, że w przyszłości będą płynęły do spółki korzyści ekonomiczne (lepszy dostęp do złoża rudy) związane z prowadzoną działalnością wydobywczą, - jednostka może zidentyfikować składnik rudy, do którego dostęp został ulepszony, - koszty związane z odkrywczą działalnością wydobywczą powiązane z tym składnikiem rudy mogą być wiarygodnie wycenione. <p>Jeżeli nie można wyodrębnić odkrywkowych kosztów działalności wydobywczej od innych kosztów wydobycia zapasu to poniesione koszty wydobycia alokuje się między długoterminowe aktywo dotyczące odkrywkowej działalności wydobywczej oraz zapas na podstawie innych odpowiednich wskaźników produkcyjnych "relevant production measures". Aktywo związane w kosztami wydobycia jest ujmowane w księgach jako zwiększenie albo ulepszenie istniejącego zasobu i zakwalifikowane jako materialne lub niematerialne w zależności od charakteru istniejących aktywów, których część stanowi.</p> <p>Aktywo związane z kosztami wydobycia wycenia się według kosztu, a następnie według kosztu lub wartości szacowanej pomniejszone o amortyzację i utratę wartości.</p> <p>Aktywo związane z kosztami wydobycia jest amortyzowane w sposób systematyczny przez oczekiwany okres ekonomicznej użyteczności zidentyfikowanych składników złoża, które staje się bardziej dostępne w wyniku działalności wydobywczej. Metoda amortyzacji naturalnej jest używana jeżeli nie można zidentyfikować innej bardziej odpowiedniej metody.</p>	<p>Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki</p>	<p>1 stycznia 2013 r.</p>
<p>MSSF 1 (z 13 marca 2012r.) Dotacje rządowe</p>	<p>Projekt ma na celu wprowadzenie dla stosujących MSSF po raz pierwszy analogicznych wymagań w zakresie ujęcia rządowych dotacji, co do tych, które obowiązują dla jednostek już stosujących MSSF zgodnie ze zmianami w MSR 20 "Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej".</p> <p>Zgodnie ze zmianą do MSR 20 z 2008 r., świadczenia w formie pożyczki rządowej o stopie procentowej poniżej rynkowych stóp procentowych traktuje się jak dotację rządową czyli w początkowym ujęciu ujmuje się w wartości godziwej.</p> <p>Proponowana zmiana będzie wymagała od jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy ujęcia wymagań MSR 20 prospektywnie w stosunku do pożyczek zaciągniętych w dniu bądź po dacie przejścia na MSSF. Jednakże, jeżeli jednostka otrzymała informacje niezbędne do zastosowania wymagań w zakresie pożyczki rządowej w ramach wcześniejszych zdarzeń, wtedy może wybrać stosowanie MSR 20 retrospektywnie w stosunku do tej pożyczki.</p>	<p>Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.</p>	<p>1 stycznia 2013 r.</p>
<p>Poprawki do MSSF (2009–2011) (z 17 maja 2012 r.)</p>	<p>Poprawki zostały wprowadzone w następujących standardach :</p> <p>MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pozwolenie na wielokrotne zastosowanie MSSF 1, - Koszt finansowania zewnętrznego w stosunku do dostosowywanych składników aktywów, których oddanie do użytkowania miało miejsce przed datą przejścia na MSSF. <p>MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wyjaśnienie wymogów dotyczących informacji porównawczych <p>MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klasyfikacja wyposażenia związanego z serwisem <p>MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wyjaśnienie, że efekt podatkowy wypłat na rzecz posiadaczy instrumentów kapitałowych powinien być rozliczany zgodnie z MSR 12 Podatek dochodowy <p>MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wyjaśnienie śródrocznej sprawozdawczości całkowitych aktywów w zakresie informacji o segmentach w celu poprawienia spójności z MSSF 8 Segmenty operacyjne 	<p>Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.</p>	<p>1 stycznia 2013 r.</p>
<p>Wytyczne przejściowe (zmiana do MSSF 10, MSSF 11, MSSF 12) z 28 czerwca 2012 r.</p>	<p>Przepisy te mają na celu doprecyzowanie wytycznych na okres przechodzenia na MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12.</p> <p>Dla jednostek, które przedstawiają tylko jeden okres z danymi porównawczymi, zmiany:</p> <ul style="list-style-type: none"> · upraszczają proces zastosowania MSSF 10 poprzez wprowadzenie wymogu weryfikacji konieczności konsolidacji jednostek tylko na początek roku, w którym MSSF 10 jest stosowany po raz pierwszy; · usuwają wymóg ujawnienia wpływu zmian w polityce rachunkowości dla roku, w którym standardy zostały zastosowane; wymóg taki pozostaje dla roku bezpośrednio poprzedzającego; · wymagają przedstawienia ujawnień dotyczących niekonsolidowanych jednostek strukturyzowanych tylko prospektywnie. <p>Dla jednostek, które przedstawiają dobrowolnie dodatkowe dane porównawcze, jedynie dane za okres bezpośrednio poprzedzający rok zastosowania po raz pierwszy standardów wymagają przekształcenia.</p>	<p>Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.</p>	<p>1 stycznia 2013 r.</p>

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
MSSF 9 Instrumenty Finansowe (z 12 listopada 2009 r.) ze zmianami (zmiana do MSSF 7 i MSSF 9 z 16 grudnia 2011 r.)	<p>Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub - aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej. <p>Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.</p> <p>Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.</p>	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2015 r.
MSSF 10, MSSF 12, MSR 27 (z 31 października 2012 r.) Spółki inwestycyjne	<p>Jednostkę uznaje się za spółkę inwestycyjną jeżeli jej jedyna istotna działalność obejmuje różnorodne inwestycje mające na celu pomnożenie wartości kapitału, osiągnięcie dochodów (np. w formie dywidend lub odsetek) lub jedno i drugie. Zmiana zakłada, że spółka inwestycyjna wycenia inwestycje w kontrolowanych przez siebie jednostkach w wartości godziwej przez wynik finansowy, nie konsolidując ich.</p>	Spółka nie oczekuje, że zmieniony standard będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 stycznia 2014 r.

3.1.1.2 Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2012 r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

3.1.1.3 Zasady konsolidacji

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

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

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

Transakcje wymiany udziałów pomiędzy jednostkami pod wspólną kontrolą, wobec braku szczegółowych regulacji w MSR/MSSF, ujmuje się w sprawozdaniu jednostkowym jednostki dominującej bezwynikowo, a ewentualną różnicę z wyceny wymienianych udziałów odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny.

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

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

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

- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;

Jednostki stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz akcjonariuszom mniejszościowym.

3.1.1.4 Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	55 505 486,00	85,04%	85,04%
StrojIMP Sp zo.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 685,10	95%	95%
Unex Costruction Sp z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	7 500,00	63,78%	63,78%
Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna,	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	750 000,00	63,78%	63,78%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	42,52%	42,52%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. s.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 300 000,00	42,51%*	42,51%
Wola House Sp.z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-04-2012	1 694 169,00	85,04%	85,04%
UDM SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	85,04%	85,04%
UDM 2 SP.ZO.O.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	85,04%	85,04%
LYKKE SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	85,04%	85,04%
UNIGO Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	85,04 %	85,04%
Unicash Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	4 950,00	84,19%	84,19%
Unide Fiz Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	226 674,00	85,04%	85,04%
GN Invest UDM Sp z.o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13-11-2012	24 599 102,00	85,04%	85,04%
G81 UDM SP z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-10-2012	26 848 899,00	85,04%	85,04%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

3.1.1.5 Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

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

1. OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 85,04% udziałów tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA. z siedzibą w Warszawie. Na 31.12.2012 r. właścicielami spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka została powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. G81 UDM Sp. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Na 31.12.2012 r. właścicielami spółki są: UNIDE FIZ - 19 000 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 1 000 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000438708, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęła 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną
6. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. s.k-a. KRS0000394414, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. W 2012 roku Unidevelopment Sp. z o.o. zwiększyła swój udział w tej Spółce z 50% udziałów plus 1 akcja do 75%. Spółka konsolidowana metodą pełną
7. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Data przejęcia spółkontroli przez Unidevelopment Sp. z o.o. – 10.08.2011. W 2012 roku Unidevelopment zwiększyła swój udział do 75%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejęcia spółkontroli przez Unidevelopment Sp. z o.o. 09.09.2011. W wyniku zmniejszenia udziałów UNIBEP S.A. w Unidevelopment Sp. z o.o. udział Grupy UNIBEP w tej Spółce wynosi 42,52% i w związku z tym konsolidowana jest ona metodą praw własności.
9. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. s.k.. KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. 09.09.2011., a w 2012 roku zwiększyła udział do 48,99%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
10. Wola House Sp. z o.o. KRS0000271233, NIP 1070006907, REGON 140779093. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 100% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. nabyła 26 kwietnia 2012 roku. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. objęła 6 czerwca 2012 roku a 20.09.2012r na skutek odkupienia udziałów stała się 100% udziałowcem.. Spółka konsolidowana metodą pełną
12. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 6 czerwca 2012 roku a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną
13. LYKKE Sp. z o.o.KRS428046, NIP 5213634406, regon 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. objęła 28 czerwca 2012 roku wnosząc aport w postaci nieruchomości (grunty z naniesieniami). W styczniu 2013 roku Unidevelopment Sp. z o.o. zwiększyła swój udział w tej Spółce do 100 %. Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. UNICASH Sp. z o.o. KRS0000434400, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka powołana do realizacji projektu deweloperskiego. Spółka zarejestrowana w KRS 27.09.2012r. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment Sp.z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. UNIGO Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka powołana do realizacji projektu deweloperskiego. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment Sp.z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. UNIDE FIZ. Zgodnie z umową współpracy zawartą pomiędzy Unidevelopment Sp. z o.o. a Trigon Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej „TFI”) z dnia 25.07.2012 - TFI utworzyło dedykowany Unidevelopment fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych - UNIDE FIZ z siedzibą w Krakowie (31-545 Kraków, ul. Mogilska 65), zarejestrowany w rejestrze funduszy inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII wydział Cywilny rejestrowy pod numerem RFI 781. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony. Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat.

3.1.1.6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

3.1.1.7 Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w pkt 1.4.3 skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2013r.

3.1.2 Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	31-03-2013		31-12-2012		31-03-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwale	108 949 881,21	26 080 787,38	107 227 510,31	26 228 538,31	106 305 440,40	25 544 367,65
Aktywa obrotowe	487 116 564,78	116 607 594,38	472 585 271,80	115 597 395,38	379 495 414,24	91 189 786,20
Aktywa razem	596 066 445,99	142 688 381,77	579 812 782,11	141 825 933,69	485 800 854,64	116 734 153,84
Kapitał własny	175 089 772,40	41 913 576,00	171 867 463,90	42 039 886,48	160 536 998,40	38 575 787,77
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	420 976 673,59	100 774 805,76	407 945 318,21	99 786 047,21	325 263 856,24	78 158 366,07
Pasywa razem	596 066 445,99	142 688 381,77	579 812 782,11	141 825 933,69	485 800 854,64	116 734 153,84

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2013 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1774 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2012 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2012 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1616 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	Okres 3 miesięcy zakończony			
	31-03-2013		31-03-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	175 211 975,16	41 979 005,98	140 095 523,80	33 555 814,08
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	20 249 253,80	4 851 515,12	1 527 384,09	365 840,50
Koszty sprzedanych produktów i usług	165 492 418,02	39 650 299,01	127 312 730,55	30 494 067,20
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	20 218 929,91	4 844 249,82	2 405 294,17	576 118,36
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	9 749 881,03	2 335 972,26	11 904 883,17	2 851 469,02
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 336 601,52	1 039 005,59	5 243 132,31	1 255 840,07
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 325 073,13	796 653,68	3 138 552,61	751 749,13
Zysk (strata) netto	2 755 875,97	660 279,83	2 440 701,87	584 599,25
Całkowite dochody ogółem	2 836 184,22	679 520,87	2 438 878,36	584 162,48

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów danych za okres od 01.01.2013r. do 31.03.2013r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1738 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów danych za okres od 01.01.2012r. do 31.03.2012r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1750 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	Okres 3 miesięcy zakończony			
	31-03-2013		31-03-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	19 502 229,10	4 672 535,60	-4 211 911,62	-1 008 841,11
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	97 974 716,29	23 473 744,86	-10 956 285,98	-2 624 260,11
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-74 812 310,11	-17 924 268,08	-2 701 879,57	-647 156,78
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	42 664 635,28	10 222 012,39	-17 870 077,17	-4 280 258,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	36 619 198,36	8 957 291,32	42 727 036,53	9 673 753,97
G. Środki pieniężne na koniec okresu	79 283 833,64	18 979 229,58	24 856 959,36	5 972 933,33

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2013r.-31.03.2013r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- 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 4,1738 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2012 roku, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2013 roku, tj. kurs 4,1774 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2012 r.-31.03.2012 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- 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 4,1750 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2012 roku, tj. kurs 4,1616 PLN/EUR.

3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.2.1 Noty objaśniające

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2013	31-12-2012
Środki trwałe	55 496 494,01	56 528 020,99
- grunty	2 650 332,54	2 650 332,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	26 682 577,16	26 905 997,77
- urządzenia techniczne i maszyny	20 333 689,40	20 789 721,61
- środki transportu	5 100 609,36	5 416 044,27
- inne środki trwałe	729 285,55	765 924,80
Środki trwałe w budowie	1 431 648,29	1 407 376,23
RAZEM	56 928 142,30	57 935 397,22

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-03-2013

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	31 934 138,04	32 855 799,79	11 932 932,88	2 409 028,70	1 407 376,23	83 189 608,18
Zwiększenia(z tytułu)	-	37 500,00	214 422,65	14 500,00	39 996,51	73 027,04	379 446,20
- zakup			203 167,67	14 500,00	39 996,51	73 027,04	330 691,22
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		37 500,00	11 254,98				48 754,98
Zmniejszenia	-	-	716 660,91	3 500,00	2 311,52	48 754,98	771 227,41
- sprzedaż			238 084,00				238 084,00
- likwidacja i inne			478 576,91	3 500,00	2 311,52		484 388,43
-przekazanie na środki trwałe						48 754,98	48 754,98
WARTOŚĆ BRUTTO 31.03.2013 r.	2 650 332,54	31 971 638,04	32 353 561,53	11 943 932,88	2 446 713,69	1 431 648,29	82 797 826,97
UMORZENIE 01.01.2013 r.	-	5 028 140,27	12 016 860,18	6 516 888,61	1 643 103,90	-	25 204 992,96
Umorzenie za okres (z tytułu)					-		
Zwiększenia	-	260 920,61	653 069,19	329 693,43	75 800,20	-	1 319 483,43
inne leasingi							-
- amortyzacja bieżąca		260 920,61	653 069,19	329 693,43	75 800,20		1 319 483,43
Zmniejszenia:		-	695 487,24	3 258,52	1 475,96	-	700 221,72
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			695 487,24	3 258,52	1 475,96		700 221,72
UMORZENIE 31.03.2013r.	-	5 289 060,88	11 974 442,13	6 843 323,52	1 717 428,14	-	25 824 254,67
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	26 905 997,77	20 789 721,61	5 416 044,27	765 924,80	1 407 376,23	57 935 397,22
odpis aktualiz. na 01.01.2013	-	-	49 218,00	-	-	-	49 218,00
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	3 788,00	-	-	-	3 788,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.03.2013	-	-	45 430,00	-	-	-	45 430,00
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	26 905 997,77	20 789 721,61	5 416 044,27	765 924,80	1 407 376,23	57 935 397,22
WARTOŚĆ NETTO 31.03.2013 r.	2 650 332,54	26 682 577,16	20 333 689,40	5 100 609,36	729 285,55	1 431 648,29	56 928 142,30

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2012

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	31 269 995,53	31 804 174,32	11 428 480,12	2 131 306,28	1 145 586,04	79 916 580,83
Zwiększenia(z tytułu)	513 294,00	670 861,43	1 856 032,39	736 894,48	380 386,27	2 820 702,17	6 978 170,74
- zakup			576 608,93	98 609,12	285 325,18	2 820 702,17	3 781 245,40
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	513 294,00	670 861,43	1 279 423,46		95 061,09		2 558 639,98
- leasing				638 285,36			638 285,36
Zmniejszenia	-	6 718,92	804 406,92	232 441,72	102 663,85	2 558 911,98	3 705 143,39
- sprzedaż			512 905,80	232 441,72	67 901,84		813 249,36
- likwidacja i inne		4 293,25	291 501,12	-	34 762,01		330 556,38
-przekazanie na środki trwałe		2 425,67				2 558 639,98	2 561 065,65
- inne						272,00	272,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	31 934 138,04	32 855 799,79	11 932 932,88	2 409 028,70	1 407 376,23	83 189 608,18
UMORZENIE 01.01.2012 r.	-	3 993 691,01	10 179 335,22	5 372 165,45	1 441 309,96	-	20 986 501,64
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	1 036 874,93	2 421 260,20	1 323 848,16	302 781,44	-	5 084 764,73
Zwiększenia	-	1 036 874,93	2 421 260,20	1 319 281,47	302 781,44	-	5 080 198,04
inne leasingi				4 566,69			4 566,69
- amortyzacja bieżąca		1 036 874,93	2 421 260,20	1 319 281,47	302 781,44		5 080 198,04
- inne umorzenie				4 566,69			4 566,69
Zmniejszenia:		2 425,67	583 735,24	179 125,00	100 987,50	-	866 273,41
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		2 425,67	583 735,24	122 425,00	100 987,50		809 573,41
- inne leasing				56 700,00			56 700,00
UMORZENIE 31.12.2012r.	-	5 028 140,27	12 016 860,18	6 516 888,61	1 643 103,90	-	25 204 992,96
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	27 276 304,52	21 624 839,10	6 056 314,67	689 996,32	1 145 586,04	58 930 079,19
odpis aktualiz.na 01.01.2012			106 372,00	40 922,00	-		147 294,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie			57 154,00	40 922,00	-		98 076,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2012			49 218,00	-	-		49 218,00
wartość netto na 01.01.2012	2 137 038,54	27 276 304,52	21 518 467,10	6 015 392,67	689 996,32		58 782 785,19
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	26 905 997,77	20 789 721,61	5 416 044,27	765 924,80	1 407 376,23	57 935 397,22

NOTA 2

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2013	31-12-2012
Materiały	12 349 882,50	7 907 240,23
Produkty i półprodukty w toku	37 027 604,25	19 832 558,20
Produkty gotowe	26 153 192,65	28 962 093,80
Towary	43 872 146,24	63 988 395,78
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	119 402 825,64	120 690 288,01
Odpisy aktualizujące zapasy	2 040 649,40	2 265 734,62
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	117 362 176,24	118 424 553,39

NOTA 3

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2013	31-12-2012
Należności z tytułu dostaw i usług	173 214 945,20	138 486 431,41
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 598 222,76	8 524 708,33
Inne należności niefinansowe	3 387 373,24	2 117 283,85
Inne należności finansowe	119,49	724,30
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	9 031 343,82	10 467 099,51
- na zakup towarów, materiałów i usług	9 031 343,82	10 467 099,51
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	190 232 004,51	159 596 247,40
Odpisy aktualizujące wartość należności	2 918 233,83	4 246 648,09
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	193 150 238,34	163 842 895,49

NOTA 4

ODPISY AKTUALIZACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	Za okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2013	31-12-2012
Stan na początek okresu	7 791 660,05	4 214 600,90
- środki trwałe	49 218,00	147 294,00
- zapasy	2 265 734,62	714 493,00
- należności z tytułu dostaw i usług	4 246 648,09	1 842 754,56
- pożyczki	20 000,00	300 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34
a) zwiększenia (z tytułu)	69 478,91	4 082 141,95
- zapasy ;	-	1 551 241,62
- należności z tytułu dostaw i usług ;	69 478,91	2 530 900,33
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 626 766,39	505 082,80
- środki trwałe	3 788,00	98 076,00
- zapasy	225 085,22	-
- należności z tytułu dostaw i usług	1 397 893,17	127 006,80
- pożyczki	-	280 000,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	6 234 372,57	7 791 660,05
- środki trwałe	45 430,00	49 218,00
- zapasy	2 040 649,40	2 265 734,62
- należności z tytułu dostaw i usług	2 918 233,83	4 246 648,09
- pożyczki	20 000,00	20 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34

NOTA 5

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-03-2013		31-12-2012	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	61 886 308,80	x	21 926 339,13
- EUR	3 249 762,24	13 575 556,78	2 656 610,10	10 860 753,40
- USD	155,18	505,73	7 180,77	22 255,65
- RUB	12 589 171,77	1 321 863,03	308 600,32	31 384,66
- NOK	3 819 096,26	2 132 583,36	6 700 883,57	3 720 330,55
-BYR	602 941 057,00	226 705,84	3 981 429,00	1 429,33
RAZEM	x	79 143 523,54	x	36 562 492,72

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2013	31-03-2012
Środki pieniężne w banku i kasie	79 143 523,54	24 182 305,49
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	140 310,10	674 653,87
RAZEM	79 283 833,64	24 856 959,36

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2013-03-31	2012-12-31
DŁUGOTERMINOWE	22 081 991,02	23 512 820,50
- zobowiązania z tytułu kredytów	11 345 714,16	12 496 365,24
- zobowiązania z tytułu pożyczek	9 143 520,61	9 143 520,61
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 592 756,25	1 872 934,65
KRÓTKOTERMINOWE	35 485 481,04	106 616 020,24
- zobowiązania z tytułu kredytów	11 685 076,67	82 596 453,61
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 808 297,48	2 039 434,27
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	957,60	957,60
- zobowiązania z tytułu obligacji	21 991 149,29	21 979 174,76
RAZEM	57 567 472,06	130 128 840,74

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2013	31-12-2012
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	676 916,00	662 937,44
- odprawy emerytalne	629 353,02	631 715,46
- odprawy rentowe	47 562,98	31 221,98
a) zwiększenia (z tytułu)	29 881,00	219 023,00
- odprawy emerytalne	28 619,00	199 420,02
- odprawy rentowe	1 262,00	19 602,98
b) rozwiązanie (z tytułu)	-	205 044,44
- odprawy emerytalne	-	201 782,46
- odprawy rentowe	-	3 261,98
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	706 797,00	676 916,00
- odprawy emerytalne	657 972,02	629 353,02
- odprawy rentowe	48 824,98	47 562,98

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2013	31-12-2012
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	15 617,00	114 710,00
- odprawy emerytalne	6 925,00	107 324,00
- odprawy rentowe	8 692,00	7 386,00
a) zwiększenia (z tytułu)	17 248,00	7 306,00
- odprawy emerytalne	14 856,00	-
- odprawy rentowe	2 392,00	7 306,00
b) rozwiązanie (z tytułu)	13 294,34	106 399,00
- odprawy emerytalne	13 294,34	100 399,00
- odprawy rentowe	-	6 000,00
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	19 570,66	15 617,00
- odprawy emerytalne	8 486,66	6 925,00
- odprawy rentowe	11 084,00	8 692,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2013	31-12-2012
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	47 439 302,48	38 059 347,98
- świadczenia pracownicze	5 704 940,71	5 259 339,72
- naprawy gwarancyjne	12 598 049,95	9 647 216,66
- rezerwa na podwykonawców	27 747 049,18	17 280 028,78
- rezerwa na zobowiązania	1 183 667,06	5 552 762,82
- koszty pozostałe	205 595,58	320 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	40 243 457,18	110 831 989,19
- świadczenia pracownicze	1 353 049,76	8 856 915,26
- naprawy gwarancyjne	881 914,76	5 453 950,38
- rezerwa na podwykonawców	37 907 208,66	95 295 978,69
- rezerwa na zobowiązania	-	568 374,00
- koszty pozostałe	101 284,00	656 770,86
b) wykorzystanie (z tytułu)	25 918 983,21	101 452 034,69
- świadczenia pracownicze	1 864 218,65	8 411 314,27
- naprawy gwarancyjne	1 004 490,45	2 503 117,09
- rezerwa na podwykonawców	22 911 678,53	84 828 958,29
- rezerwa na zobowiązania	-	4 937 469,76
- koszty pozostałe	138 595,58	771 175,28

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	61 763 776,45	47 439 302,48
- świadczenia pracownicze	5 193 771,82	5 704 940,71
- naprawy gwarancyjne	12 475 474,26	12 598 049,95
- rezerwa na podwykonawców	42 742 579,31	27 747 049,18
- rezerwa na zobowiązania	1 183 667,06	1 183 667,06
- koszty pozostałe	168 284,00	205 595,58

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2013	31-12-2012
- z tytułu dostaw i usług	138 144 975,20	115 665 392,60
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	28 158 723,14	9 631 187,36
- z tytułu wynagrodzeń	1 333 370,78	1 270 817,50
- zaliczki otrzymane na dostawy	49 226 176,33	24 010 507,29
- inne, w tym:	1 756 513,31	1 282 893,94
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	210 808,93	-
RAZEM	218 619 758,76	151 860 798,69

NOTA 9

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-03-2013	31-12-2012
Planowane przychody z bieżących projektów	1 871 270 690,92	1 797 737 292,30
Planowane koszty z bieżących projektów	1 764 062 177,82	1 679 510 892,17
Planowana marża na bieżących projektach	107 208 513,10	118 226 400,13
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	977 544 668,29	808 129 062,35
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	922 345 510,43	747 631 121,98
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	55 199 157,86	60 497 940,37
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	52 009 355,24	57 728 459,76
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	48,51%	48,83%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	946 224 195,96	712 000 311,50
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	47 451 640,14	114 339 383,89
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	16 131 167,81	18 218 848,14
- w tym dotyczące planowanej straty	-	8 215,10

NOTA 10

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-03-2013	31-12-2012
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	17 150 905,59	16 072 527,75
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	20 342 023,19	19 263 951,86
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	37 492 928,78	35 336 479,61
Odpis aktualizacyjny należności	1 210 059,34	1 210 059,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	38 702 988,12	36 546 538,95
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	26 551 692,83	25 422 051,41
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	19 143 848,81	18 289 612,57
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	45 695 541,64	43 711 663,98

STAN DYSKONTA

	31-03-2013	31-12-2011
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 886 139,84	2 297 845,07
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	4 501 030,81	5 129 475,10

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2013	31-03-2012
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-348 152,85	-159 094,20
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	487 846,86	290 365,62
Ogółem korekta marży brutto	139 694,01	131 271,42
Korekta przychodów finansowych	759 858,08	-195 839,56
Korekta kosztów finansowych	1 118 351,67	660 627,70
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	119 405,00	67 437,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	-78 224,00	70 349,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-177 618,58	-587 409,84

NOTA 11

BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	31-03-2013
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	11 098 049,95	377 424,31		11 475 474,26
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 258 416,22		363 949,93	6 894 466,29
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 786 147,57	17 841 002,93		39 627 150,50
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	18 210 633,04		2 234 092,85	15 976 540,19
Kontrakty - rezerwa na straty	8 215,10		8 215,10	-
Podatkowa produkcja w toku	20 595 491,25	5 685 879,27		26 281 370,52
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	450 102,42	796 765,24		1 246 867,66
Nieopłacone odsetki	5 063,13	16 615,34		21 678,47
Dyskonto należności	2 297 845,07		411 705,23	1 886 139,84
Odpis na zapasy	2 265 734,62		225 085,22	2 040 649,40
Korekty zapasów	842 536,45	2 580 023,97		3 422 560,42
Strata podatkowa	60 262,14	3 655 312,18		3 715 574,32
Odpis na majątku trwałym	49 218,00		3 788,00	45 430,00

wycena instrumentów zabezpieczających	0,00	57 703,75		57 703,75
Koszty nabycia udziałów	485 270,00			485 270,00
Wycena kredytów, pożyczek i obligacji	1 599,16		2 900,78	-1 301,62
Odpisy na należności	1 297 775,17		1 297 775,17	-
Inne koszty	193 595,58		37 311,58	156 284,00
Suma ujemnych różnic przejściowych	86 905 954,87	31 010 726,99	4 584 823,86	113 331 858,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 512 133,00	5 892 039,00	871 117,00	21 533 051,00

Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	144 076,00	-	-	144 076,00
stawka podatkowa	0,19			0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	27 374,00	-	-	27 374,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	31-03-2013
Kontrakty długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	32 269 531,16	15 182 108,98		47 451 640,14
Leasing	3 356 864,68	117 062,79		3 473 927,47
Dyskonto zobowiązań	5 129 475,10		628 444,29	4 501 030,81
Kary naliczone nieotrzymane	370 633,69	112 770,21		483 403,90
Odsetki nieotrzymane	795 764,07	96 455,33		892 219,40
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	888 201,06		327 364,42	560 836,64
Zapas deweloperski	1 340 495,05		11 840,48	1 328 654,57
Korekta na zapasach	1 714 965,94		570 737,07	1 144 228,87
Wycena kredytów i pożyczek	238 553,92	132 319,37		370 873,29
wycena instrumentów zabezpieczających	161 359,70	123 907,31		285 267,01
Finansowanie zewnętrzne	61 512,68		5 591,43	55 921,25
Aktualizacja wyceny środków trwałych	6 572 036,61	291 046,50		6 863 083,11
Suma dodatnich różnic przejściowych	52 899 393,66	16 055 670,49	1 543 977,69	67 411 086,46
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	10 050 885	3 050 577	293 356	12 808 105

Rozliczenie połączenia Wola House	7 407 459,66			7 407 459,66
Kapitał z aktualizacji wyceny-instrumenty zabezpieczające		99 000,00		99 000,00
stawka podatkowa	0,19	0,19		0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego.	1 407 417	18 810		1 426 227

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	1 450 833,29		11 098 049,95
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 990 343,74	268 072,48		7 258 416,22
Rezerwa na koszty podwykonawców	11 358 390,83	10 427 756,74		21 786 147,57
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	11 097 326,54	7 113 306,50		18 210 633,04
Kontrakty - rezerwa na straty	3 995 056,67		3 926 579,43	68 477,24
Podatkowa produkcja w toku	41 142 572,99		20 547 081,74	20 595 491,25
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	3 439 840,36		2 989 737,94	450 102,42
Nieopłacone odsetki	24 296,20		19 233,07	5 063,13
Dyskonto należności	2 611 848,57		314 003,50	2 297 845,07
Zapas deweloperski	288 489,77		288 489,77	-
Odpis na zapasy	714 493,00	1 551 241,62		2 265 734,62
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 157 769,91		1 315 233,46	842 536,45
Odpis na majątku trwałym	147 294,00		98 076,00	49 218,00
Amortyzacja ŚT	355 462,63		355 462,63	-
Wycena instrumentów zabezpieczających	1 630 157,06		1 630 157,06	-
Koszty nabycia udziałów	157 029,00	328 241,00		485 270,00
Wycena kredytów i pożyczek	58 562,38		56 963,22	1 599,16
Odpisy na należności	-	1 297 775,17		1 297 775,17
Inne koszty	320 000,00		126 404,42	193 595,58
Suma ujemnych różnic przejściowych	96 136 150,31	22 437 226,80	31 667 422,24	86 905 954,87
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	18 265 869,00	4 263 074,00	6 016 810,00	16 512 133,00

Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	144 076,00		144 076,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	-	27 374,00	-	27 374,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Kontrakty długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	46 892 337,68		14 622 806,52	32 269 531,16
Leasing	2 201 673,56	1 155 191,12		3 356 864,68
Dyskonto zobowiązań	5 550 634,10		421 159,00	5 129 475,10
Kary naliczone nieotrzymane	539 788,96		169 155,27	370 633,69
Odsutki nieotrzymane	922 732,71		126 968,64	795 764,07
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	1 170 571,17		282 370,11	888 201,06
Zapasy deweloperski	17 915 326,47		16 574 831,42	1 340 495,05
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	110 623,62	1 604 342,32		1 714 965,94
Aport	4 682 465,29		4 682 465,29	-
Wycena kredytów i pożyczek	361 809,45		123 255,53	238 553,92
Wycena instrumentów zabezpieczających	-	161 359,70		161 359,70
Finansowanie zewnętrzne	115 836,39		54 323,71	61 512,68
Odszkodowanie naliczone nie otrzymane	648 108,31		648 108,31	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 726 978,48	3 845 058,13		6 572 036,61
Rozliczenie połączenia	5 243 451,44		5 243 451,44	-
Suma dodatnich różnic przejściowych	89 082 337,63	6 765 951,27	42 948 895,24	52 899 393,66
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	16 925 643,00	1 285 532,00	8 160 290,00	10 050 885,00
Rozliczenie połączenia Wola House		7 407 459,66		7 407 459,66
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego - wpływ na rozliczenie połączenia ze spółką zależną	-	1 407 417,00	-	1 407 417,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.03.2013	01.01-31.03.2012
Bieżący podatek dochodowy	2 832 895,16	294 354,74
Dotyczący roku obrotowego	2 832 895,16	294 354,74
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-2 263 698,00	403 496,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-2 263 698,00	403 496,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	569 197,16	697 850,74

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-31.03.2013	01.01-31.12.2012
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	18 810,00	-
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	18 810,00	-
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-18 810,00	-

NOTA 12

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2013

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	146 189 765,24	6 132 671,40	29 412 377,86	22 848 182,88	- 9 121 768,42	195 461 228,96
sprzedaż zewnętrzna	137 387 966,82	6 132 671,40	29 092 407,86	22 848 182,88		195 461 228,96
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 801 798,42	-	319 970,00	-	- 9 121 768,42	-
Koszt sprzedaży	136 630 711,59	7 286 471,46	26 150 794,49	23 699 537,72	- 8 056 167,33	185 711 347,93
Zysk brutto ze sprzedaży	9 559 053,65	- 1 153 800,06	3 261 583,37	- 851 354,84	- 1 065 601,09	9 749 881,03
% zysku brutto ze sprzedaży	6,54%	-18,81%	11,09%	-3,73%	11,68%	4,99%
Koszty sprzedaży			x			1 882 235,94
Koszty zarządu						5 994 730,59
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			2 463 687,02
Zysk z działalności operacyjnej			x			4 336 601,52
Przychody finansowe			x			1 410 479,26
w tym przychody odsetkowe	480 385,53	1 207,43	- 180 648,06	111,96	-	301 056,86
Koszty finansowe			x			2 420 720,69
w tym koszty odsetkowe	642 785,97	120 497,23	102 847,41	3 165,40	-	869 296,01
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 1 286,96
Zysk przed opodatkowaniem			x			3 325 073,13
Podatek dochodowy			x			569 197,16
Zysk netto			x			2 755 875,97

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	226 720 238,94	54 908 879,60	153 992 402,73	98 251 023,20	538 691 229,03
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-	-	62 193 901,52
Razem aktywa	226 720 238,94	54 908 879,60	153 992 402,73	98 251 023,20	600 885 130,55
Kapitał własny	-			-	175 089 772,40
Zobowiązania	238 501 313,65	16 169 381,01	49 639 646,77	61 420 582,03	370 549 608,02
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	55 245 750,13
Razem pasywa	238 501 313,65	16 169 381,01	49 639 646,77	61 420 582,03	600 885 130,55
Amortyzacja	279 703,88	684 886,23	42 116,17	425 971,12	1 432 677,40

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2012

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	114 869 586,47	3 734 230,09	25 299 398,43	4 399 555,04	- 6 679 862,14	141 622 907,89
sprzedaż zewnętrzna	108 262 224,34	3 734 230,09	25 226 898,42	4 399 555,04		141 622 907,89
sprzedaż na rzecz innych segmentów	6 607 362,13		72 500,01		- 6 679 862,14	-
Koszt sprzedaży	107 767 649,15	5 170 691,90	17 948 412,05	5 145 555,17	- 6 314 283,55	129 718 024,72
Zysk brutto ze sprzedaży	7 101 937,32	- 1 436 461,81	7 350 986,38	- 746 000,13	- 365 578,59	11 904 883,17
% zysku brutto ze sprzedaży	6,18%	-38,47%	29,06%	-16,96%	5,47%	8,41%
Koszty sprzedaży			x			1 005 968,66
Koszty zarządu						5 991 612,48
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			335 830,28
Zysk z działalności operacyjnej			x			5 243 132,31
Przychody finansowe			x			1 548 407,96
w tym przychody odsetkowe	- 174 889,21	1 055,82	30 131,15	2 348,84		- 141 353,40
Koszty finansowe			x			3 650 376,72
w tym koszty odsetkowe	1 032 211,72	295 488,35	435 842,72	19 247,82		1 782 790,61
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 2 610,94
Zysk przed opodatkowaniem			x			3 138 552,61
Podatek dochodowy			x			697 850,74
Zysk netto			x			2 440 701,87

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	149 907 229,60	51 243 123,16	144 782 035,58	80 401 850,57	426 334 238,91
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-		59 466 615,73
Razem aktywa	149 907 229,60	51 243 123,16	144 782 035,58	80 401 850,57	485 800 854,64
Kapitał własny	-				160 536 998,40
Zobowiązania	167 858 378,14	15 963 870,51	64 327 678,47	50 357 298,22	298 507 225,34
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	26 756 630,90
Razem pasywa	167 858 378,14	15 963 870,51	64 327 678,47	50 357 298,22	485 800 854,64
Amortyzacja	273 720,58	594 769,99	29 133,81	421 384,09	1 319 008,47

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-12-2012
KRAJ	136 115 548,44	121 479 580,39	42 476 683,08	43 110 220,56
EKSPORT	59 345 680,52	20 143 327,50	22 984 722,37	23 444 939,77
w tym Norwegia	22 062 822,53	9 501 503,46	22 571 155,10	22 970 907,24
w tym Rosja	22 905 518,19	10 244 380,86	88 457,27	101 031,34
Razem	195 461 228,96	141 622 907,89	65 461 405,45	66 555 160,33

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

W I kwartale 2013r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od dwóch klientów indywidualnych przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła:

Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10% przychodów Grupy ogółem
1	19 735 124,69
2	19 994 829,56
Razem	39 729 954,25

W I kwartale 2012 r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od jednego klienta indywidualnego przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tym klientem wynosi: 15 908 022,72zł.

3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2013-31.03.2013	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2013-31.03.2013	34 021 684,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	1 048 950,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	2,70
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	2 832 165,00
Średnia notowana cena akcji w okresie 01.01.2013 do 31.03.2013	6,03
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	469 679,10
Ilość akcji zwykłych rozładujących	579 270,90
Ilość akcji ogółem	34 600 954,90

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012- 31.03.2012	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012-31.03.2012	34 021 684,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	277 290,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	5,79
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 606 824,00
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01.01.2012 do 31.03.2012	5,84
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	275 141,10
Ilość akcji zwykłych rozładujących	2 148,90
Ilość akcji ogółem	34 023 832,90

3.2.3 Program motywacyjny

W I kwartale 2013 roku nie doszło istotnych zmian w realizacji programu motywacyjnego, w stosunku do prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 rok, poza odzwierciedlonymi w sprawozdaniu ze zmian w kapitale.

3.2.4 Połączenia jednostek gospodarczych

W I kwartale 2013 roku nie miały miejsca połączenia jednostek gospodarczych.

3.2.5 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

	31-03-2013	31-03-2012
Stan na dzień nabycia	2 325 000,00*	2 300 000,00
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	-1 286,96	-2610,94
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	-25 096,12	-748,29
Wyплаты dywidendy przez jednostki stowarzyszone	-	-
Stan na koniec okresu	2 298 616,92	2 296 640,77

*uwzględnia skutki utraty współkontroli

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 31 marca 2013r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-03-2013	31-03-2012
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	42,51%*	25%*
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	42,52%	

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności przedstawiały się w sposób następujący:

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
31-03-2013	31-12-2012	31-03-2012	31-12-2012
28 409 840,13	27 088 508,06	26 104 980,45	24 780 621,03
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012
0,11	-	-3 027,35	-10443,75

Na 31-03-2013 r. spółka stowarzyszona nie wykazała zobowiązań i należności warunkowych.

Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności:

	31-03-2013	31-03-2012
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	-	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych	1 286,96	2 610,94
Ogółem	-1 286,96	-2 610,94

3.2.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	47 658 511,44	54 114 548,31	47 388 253,13	35 221 608,22
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	47 658 511,44	54 114 548,31	47 388 253,13	35 221 608,22
WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	206 488 809,16	206 466 032,78	52 525 434,52	34 528 498,18

Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	206 488 809,16	206 466 032,78	52 525 434,52	34 528 498,18
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	53 697 494,60	18 034 127,77	51 770 075,40	51 674 675,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	53 697 494,60	18 034 127,77	51 770 075,40	51 674 675,00
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	27 162 371,74	11 240 977,20	25 635 139,10	10 808 347,64
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	27 162 371,74	11 240 977,20	25 635 139,10	10 808 347,64
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	-	-	185,01	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	-	-	185,01	-
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-03-2013	31-03-2012	31-03-2013	31-03-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	796 860,42	91 616,29	323 246,84	65 401,78
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	796 860,42	91 616,29	323 246,84	65 401,78

3.2.7 Należności i zobowiązania warunkowe

	31-03-2013	31-12-2012
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	73 808 879,95	65 704 312,37
- otrzymane gwarancje i poręczenia	52 466 779,68	44 392 760,54
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	12 175 433,27	12 144 884,83
- należności wynikające z umów subrogacji	9 166 667,00	9 166 667,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	189 222 565,23	138 460 703,26
Na rzecz jednostek powiązanych	17 971 600,00	-
- udzielone poręczenia	17 971 600,00	-
Na rzecz pozostałych jednostek	171 250 965,23	138 460 703,26
- sprawy sporne	7 347 859,12	7 019 130,16
- udzielone gwarancje i poręczenia	150 189 507,11	117 727 974,10
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	4 546 932,00	4 546 932,00
- zobowiązania wynikające z umów subrogacji	9 166 667,00	9 166 667,00

Sprawy sporne

W stosunku do informacji zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 rok nastąpiły następujące zmiany:

- Roszczenia Wspólnot i indywidualnych nabywców nieruchomości developerskich na 31.03.2013r. wynoszą 434 tys. złotych. W wyniku zawartej ugody sądowej nastąpiła zmniejszenie roszczenia nabywców nieruchomości developerskich o 78 tys. złotych.
- UNIBEP S.A. złożyła apelację od wyroku z 7 lutego 2013 r. oddalającego powództwo Spółki przeciwko GDDKiA o zapłatę 783 tys. złotych.
- Zawarto ugody sądową z Prywatnym Przedsiębiorstwem Budowlano-Usługowym IRBO Sławomir Grześ i jej skutki ujęto w sprawozdaniu za I kw. 2013r.
- Orco Enterprise Sp. z o.o. uruchomiła wypłatę kwoty 526 tys. złotych z gwarancji bankowej usunięcia wad i usterek. Obecnie strony prowadzą negocjacje zmierzające do rozwiązania kwestii wypłaty środków i bezspornego załatwienia sprawy.

- Termin rozprawy mediacyjnej w sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach o zapłatę 1 223,8 tys. złotych został przesunięty na maj 2013 roku. Do dnia publikacji sprawozdania mediacja sądowa nie odbyła się.
- EG BYGG OSLO SA – sprawa sporna opisana w sprawozdaniu finansowym za rok 2012. Zaczęły spływać pierwsze roszczenia regresowe związane ze skutkami awarii instalacji tryskaczowej.

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

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

1. Podjęcie uchwały o realizacji przez Spółkę Programu Emisji Obligacji

W dniu 24 kwietnia 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki powzięła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na realizację przez Spółkę Programu Emisji Obligacji.

W ramach Programu Emitent będzie dokonywał emisji do 500.000 (pięciuset tysięcy sztuk) obligacji na okaziciela, w seriach, począwszy od serii B1, o wartości nominalnej 100 złotych (sto złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 50.000.000 złotych (pięćdziesiąt milionów złotych), w terminie nie dłuższym niż do 31 grudnia 2016 roku. (RB 6/2013)

2. Podpisanie umowy na realizację projektu mieszkaniowego w Warszawie

W dniu 25 kwietnia 2013 roku UNIBEP S.A. podpisał na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Duracza 6 w Warszawie. Zamawiającym jest spółka Matexi Polska I Sp. z o.o. "Słodowiec Park" Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy alei Jana Pawła II 23 (należąca do belgijskiej grupy Matexi Group).

Terminy realizacji inwestycji: 16,5 miesiąca od przekazania placu budowy. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi: 21 300 000 PLN netto. (RB 7/2013)

3. Zmiana formy prawnej spółki zależnej Unidevelopment Sp. z o.o.

W dniu 30 kwietnia 2013 roku nastąpiło przekształcenie UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. w spółkę akcyjną pod firmą UNIDEVELOPMENT S.A. Przekształcenie spółki UNIDEVELOPMENT w spółkę akcyjną jest jednym z etapów przyjętej strategii, która zakłada wyodrębnienie działalności deweloperskiej z Grupy Emitenta oraz przygotowanie spółki UNIDEVELOPMENT do upublicznienia i debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. (RB 8/2013)

4. Umowa na budowę drogi wojewódzkiej

W dniu 08 maja 2013 roku UNIBEP S.A. podpisał umowę na rozbudowę i przebudowę drogi wojewódzkiej Nr 685 na odcinku Hajnówka – Jelonka. Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku.

Termin realizacji robót: III kwartał 2014r. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 44 423 477,49 PLN netto. (RB 9/2013)

5. Zawarcie umów nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Poznaniu z przeznaczeniem na realizację III etapów inwestycji deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym.

W dniu 09 maja 2013 należąca do Grupy Kapitałowej Unibep spółka UNICASH Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Unicash”) podpisała umowę warunkową z firmą „Lobo Lidia Włodarczyk Spółka komandytowa” („Spółka Lobo”) z siedzibą w Poznaniu.

Na podstawie umowy Spółka Lobo sprzedała na rzecz Spółki Unicash prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu numer 13/3, 20/6, 21/4 położonych w Poznaniu u zbiegu ulic: Roboczej i Stefana Czarnieckiego. Na powyższych działkach planowana jest realizacja I etapu inwestycji mieszkaniowej.

Cena nabycia powyższych nieruchomości: 6.000.000 złotych netto.

Ponadto Spółka Unicash podpisała ze Spółką Lobo przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu numer 13/4, 20/7, 19/4, położonych w Poznaniu u zbiegu ulic: Roboczej i Stefana Czarnieckiego. Na powyższych działkach planowana jest realizacja II i III etapu inwestycji mieszkaniowej.

Cena nabycia powyższych nieruchomości: 9.000.000 złotych netto. (RB 11/2013)

6. Podpisanie dwóch umów na rynku norweskim.

W dniu 14 maja 2013 UNIBEP S.A. podpisał dwie umowy na zaprojektowanie i wykonanie pod klucz trzech budynków w technologii panelowej pod nazwą Lillehammer Panorama II w Lillehammer w Norwegii.

Zamawiającym jest Lillehammer Panorama II AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Wartość pierwszej umowy netto: 16.763.229,50 NOK - wg kursu NBP z dnia 14 maja 2013 wartość umowy w PLN wynosi 9.244.921,07 zł. Planowany termin realizacji: I-II kwartał 2014r.

Wartość drugiej umowy netto: 38.482.044,80 NOK - wg kursu NBP z dnia 14 maja 2013 wartość umowy w PLN wynosi 21.222.847,71 zł.

Planowany termin realizacji: II-III kwartał 2014r. (RB 12/2013)

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Mariusz Sawoniewski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 15 maja 2013 roku



UNIBEP Spółka Akcyjna

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19,
tel.: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl

www.unibep.pl