

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	<i>NOTA</i>	31-12-2011	31-12-2010
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	6.1	57 637 199,15	51 456 052,26
Wartości niematerialne	6.2	6 723 293,53	10 243 986,19
Środki trwałe w budowie	6.1	1 145 586,04	6 777 220,23
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		5 050,00	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.30	2 299 251,71	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	12 617 354,40	6 437 125,22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	18 265 869,00	10 974 535,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.3	2 214 985,27	2 364 192,31
Pożyczki udzielone	6.12	16 380,00	2 365 204,69
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	1 170 040,53	655 467,05
Aktywa trwałe razem		102 095 009,63	91 273 782,95
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.6	112 525 652,00	99 216 722,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.4	191 329 904,73	116 031 837,61
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	13 581 063,75	15 445 761,25
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.17	46 892 337,68	17 983 575,27
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 990 180,80	3 585 230,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	42 824 851,70	28 123 336,79
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	5 315 282,54	3 872 823,98
Pożyczki udzielone	6.12	2 285 352,81	300 000,00
Aktywa obrotowe razem		417 744 626,01	284 559 288,10
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	5 000,00
AKTYWA RAZEM		519 839 635,64	375 838 071,05

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2011	31-12-2010
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.9	3 402 168,40	3 392 718,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		673,31	- 5 425,11
Pozostałe kapitały		135 125 489,39	114 466 463,13
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		59 426 491,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane		19 390 322,45	22 022 595,57
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		157 918 653,55	139 876 351,99
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		150 216,49	534 962,77
Kapitał własny ogółem		158 068 870,04	140 411 314,76
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.12	39 213 028,20	32 447 904,16
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.14	662 937,44	583 028,67
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.16	16 925 643,00	7 695 310,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	23 954 441,11	13 619 940,97
Przychody przyszłych okresów	6.19	754 761,80	7 005 167,21
Zobowiązania długoterminowe razem		81 510 811,55	61 351 351,01
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.15	152 706 947,88	102 419 527,51
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	28 229 886,37	22 123 499,01
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.17	11 743 146,37	15 727 000,50
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.12	43 929 551,77	7 422 000,03
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 021 484,47	25 356,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.14	38 174 057,98	21 297 984,61
Przychody przyszłych okresów	6.19	3 454 879,21	5 060 037,62
Zobowiązania krótkoterminowe razem		280 259 954,05	174 075 405,28
PASYWA RAZEM		519 839 635,64	375 838 071,05
Wartość księgową		157 918 653,55	139 876 351,99
Liczba akcji		34 021 684	33 927 184
Wartość księgową na jeden udział/akcję (w zł)		4,64	4,12

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
		31-12-2011	31-12-2010
Działalność operacyjne			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.21	924 458 405,48	638 779 879,05
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.21	14 945 473,81	19 080 869,14
Przychody ze sprzedaży ogółem		939 403 879,29	657 860 748,19
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.22	862 331 659,07	585 287 163,40
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		14 916 127,11	19 029 063,61
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		62 156 093,11	53 544 521,18
Koszty sprzedaży		2 948 920,45	3 288 758,80
Koszty zarządu		22 393 320,85	20 084 942,98
Pozostałe przychody operacyjne	6.23	4 291 605,98	4 281 669,42
Pozostałe koszty operacyjne	6.23	7 343 734,80	4 695 410,68
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		33 761 722,99	29 757 078,14
Przychody finansowe	6.24	4 191 947,01	3 579 057,83
Koszty finansowe	6.24	7 855 184,50	3 896 362,02
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-748,29	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		30 097 737,21	29 439 773,95
Podatek dochodowy	6.16	8 979 908,08	6 754 642,07
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		21 117 829,13	22 685 131,88
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		21 117 829,13	22 685 131,88

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	6 185,27	6 308,90
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracownicze;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	-	542 454,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	6 185,27	-536 145,10
Całkowite dochody ogółem	21 124 014,41	22 148 986,78
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	21 117 829,13	22 685 131,88
udziały nie sprawujące kontroli	21 119 385,26	22 706 866,37
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	- 1 556,13	- 21 734,49
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,62	0,67
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,62	0,67
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	21 124 014,41	22 148 986,78
udziały nie sprawujące kontroli	21 125 483,68	22 170 683,02
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	- 1 469,27	- 21 696,24
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,62	0,65
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,62	0,65

Bielsk Podlaski 06-03-2012

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej							Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane				
			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 2011r.	3 392 718,40	-5 425,11	300 000,00	54 739 972,11	59 426 491,02	-684 270,80	22 706 866,37	139 876 351,99	534 962,77	140 411 314,76
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	22 706 866,37	-22 706 866,37	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	20 348 336,84	-	-20 348 336,84	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	413 603,00	-	-	-	-	413 603,00	-	413 603,00
- przejęcie kontroli nad MONDAY PALACZA SP. Z O.O. SKA	-	-	-	-	-	-	-	-	150 000,00	150 000,00
- połączenie jedn.dominującej z PRDIM Sp. z o.o.	9 450,00	-	-	-102 913,58	-	677 899,59	-	584 436,01	-533 277,01	51 159,00
- objęcie współkontroli nad Junimex Development Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-9 959,05	-	-9 959,05	-	-9 959,05
- suma całkowitych dochodów	-	6 098,42	-	-	-	-	21 119 385,26	21 125 483,68	-1 469,27	21 124 014,41
31 GRUDNIA 2011	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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej										Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem			
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto		
01 STYCZNIA 2010 r.	3 392 718,40	-7 811 700,00	-11 695,76	-	7 900 000,00	35 093 734,50	57 113 921,99	-3 155 284,68	17 795 340,27	110 317 034,72	1 491,52	110 318 526,24
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane		-	-		-	-		17 795 340,27	-17 795 340,27	-		-
- podział zysku na kapitał zapasowy		-	-		-	14 723 514,30		-14 723 514,30		-		-
- podział zysku na wypłatę dywidendy								-3 392 718,40		-3 392 718,40		-3 392 718,40
- niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne								15 000,00		15 000,00		15 000,00
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie strat z lat ubiegłych (skutek rozliczenia połączenia z UNIHOUSEM)						-2 977 276,69		2 977 276,69		-		-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi				300 000,00						300 000,00		300 000,00
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy					-7 900 000,00	7 900 000,00				-		-
- sprzedaż akcji własnych		7 811 700,00					2 855 023,03			10 666 723,03		10 666 723,03
- zakup udziałów w PRDIM		-								-	555 167,49	555 167,49
- korekta wyniku lat poprzednich								-200 370,38		-200 370,38		-200 370,38
-suma całkowitych dochodów			6 270,65				-542 454,00		22 706 866,37	22 170 683,02	-21 696,24	22 148 986,78
31 GRUDNIA 2010 r.	3 392 718,40	-	-5 425,11	300 000,00	-	54 739 972,11	59 426 491,02	-684 270,80	22 706 866,37	139 876 351,99	534 962,77	140 411 314,76

SKONSOLIDOWANESPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	31-12-2011	31-12-2010
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	30 097 737,21	29 439 773,95
II. Korekty razem	-8 257 673,36	-4 394 951,33
1. Amortyzacja	5 245 658,99	5 945 234,53
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 257 850,67	231 532,78
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	402 248,69	322 071,01
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3 760 375,80	-105 193,97
5. Zmiana stanu rezerw	16 955 982,14	5 061 648,95
6. Zmiana stanu zapasów	8 274 606,79	28 885 375,13
7. Zmiana stanu należności	- 92 273 410,73	-68 509 177,83
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	62 744 453,74	37 376 402,86
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 9 812 595,86	-2 449 728,48
10. Inne korekty	-188 873,24	-410 657,70
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 4 623 970,35	-10 742 458,61
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 840 063,85	25 044 822,62
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-3 942 031,94	-7 622 839,07
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	346 127,59	216 386,10
Nabycie akcji i udziałów	-197 159,80	-10 162 688,50
Odsetki i dywidendy otrzymane	1 282 965,77	992 370,43
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-2 219 120,00	-2 350 000,00
Wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych	-	10 670 865,90
Nabycie aktywów finansowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	-35 148 950,48	-
Pozostałe	6 055,73	1 914 930,53
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-39 872 113,13	-6 340 974,61
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	46 834 211,98	24 851 064,08
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-2 562 328,00	-25 268 906,11
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 375 419,57	-2 230 483,95
Zapłacone odsetki	-5 340 621,32	-2 573 237,60
Wypłacone dywidendy	-4 071 262,08	-3 377 718,40
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	32 484 581,01	-8 599 281,98
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	14 452 531,73	10 104 566,03
w tym:		
- różnice kursowe	97 815,17	-151 168,00
Środki pieniężne na początek okresu	28 274 504,80	18 169 938,77
Środki pieniężne na koniec okresu	42 727 036,53	28 274 504,80
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	128,27

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w roku 2004 w wyniku zawiązania Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością UNIHOUSE, w której 100 % kapitału objęte zostało przez UNIBUD BEP Sp. z o.o. (obecnie UNIBEP S.A.). Od 22 lutego 2006 roku do Grupy Kapitałowej dołączyła nowo powstała Spółka UNIBUD z siedzibą we Lwowie (obecnie UNIBEP Lwów). Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 100% kapitału. Do 30 czerwca 2008 do Grupy dołączyły dwie kolejne Spółki. 12 lutego została nabyta przez jednostkę dominującą Spółka STROJIMP, (95 % udziałów), natomiast 9 kwietnia powstała Spółka UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. (100% udziałów objął UNIBEP S.A.). W dniu 2 lutego 2009 roku UNIBEP S.A. objęła kontrolę nad Spółką MAKBUD Sp. z o.o. nabywając 100 % jej udziałów.

W dniu 1 września 2009 roku nastąpiło połączenie Spółek UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o. oraz Makbud Sp. z o.o.. Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 par. 1 pkt. 1 Kodeksu Spółek Handlowych przez przeniesienie całego majątku Spółek: UNIHOUSE i MAKBUD na UNIBEP S.A.

Przejęte Spółki stanowią organizacyjnie Oddziały UNIBEP S.A.

14 stycznia 2010 roku UNIBEP S.A. zakupiła 85% udziałów w Przedsiębiorstwie Robót Drogowych i Mostowych Sp. Z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim

W dniu 01.09.2011 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie Sygn. Akt BI.XII Nr-Rej. KRS 008016/11/299 o połączeniu spółki Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmowana) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmująca). Połączenie nastąpiło w drodze przejścia w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt. 1 ksh tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej o Akcje Emisji Połączeniowej, które UNIBEP S.A. przyznał wspólnikom Spółki Przejmowanej według stosunku wymiany oraz zasad przyznawania Akcji Emisji Połączeniowej opisanych w Planie Połączenia. W wyniku połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej stali się akcjonariuszami UNIBEP S.A.. Za majątek Spółki Przejmowanej, w której Spółka Przejmująca posiadała 85% udziałów w kapitale zakładowym, Spółka Przejmująca wyda Akcje Emisji Połączeniowej wszystkim wspólnikom Spółki Przejmowanej poza samą Spółką Przejmującą, tj. nie wydała akcji własnych samej sobie za przysługującą jej udziały w Spółce Przejmowanej, a jedynie pozostałym wspólnikom posiadającym 15% udziałów w kapitale zakładowym, co jest zgodne z treścią art. 514 § 1 ksh. W rezultacie połączenia kapitał zakładowy UNIBEP S.A. został podwyższony z kwoty 3 392 718,40 zł (trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście i 40/100) o kwotę 9 450 złotych (słownie: dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych), poprzez emisję 94 500 (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda, w celu ich przydziału wspólnikom PRDiM Sp. z o.o., którzy w dniu rejestracji połączenia stali się akcjonariuszami UNIBEP S.A. zgodnie z zasadami przydziału Akcji Emisji Połączeniowej. UNIBEP S.A. podjął stosowne działania mające na celu dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, a w szczególności wystąpił z wnioskiem o dokonanie rejestracji Akcji Emisji Połączeniowej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (dalej „KDPW”) oraz wystąpił z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym. Przejęta Spółka organizacyjnie została włączona do oddziału Makbud.

18 maja 2010 roku UNIBEP S.A. zakupiła 100% udziałów GN INWEST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, realizującej projekt deweloperski w Warszawie. Siedziba Spółki znajduje się w Warszawie. W 2011 roku między spółką UNIBEP S.A. oraz spółką zależną UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nastąpiła wymiana udziałów. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. uchwałą z dnia 17-11-2011 podwyższyło kapitał zakładowy o 200 tys. złotych. UNIBEP S.A. objął udziały w zamian za wkład niepieniężny w postaci udziałów G81 sp. z o.o. o wartości godziwej 27 mln złotych oraz udziałów spółki GN INWEST sp. z o.o. o wartości godziwej 26 mln złotych. W wyniku transakcji w UNIBEP S.A. powstał kapitał z aktualizacji w wysokości 28,88 mln złotych.

22 grudnia 2010 roku Unibep S.A. zawarła umowę o nabycie 100% udziałów w Spółce Galeria Kutno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W grudniu 2011 roku umowa nabycia udziałów w Galerii Kutno Sp. z o.o. została rozwiązana z mocą wsteczną. Informacja w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy.

W dniu 22 czerwca 2011 roku UNIBEP S.A. zawiązała Spółkę G81 Sp z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim obejmując w niej 100% udziałów. Kapitał został pokryty gotówką oraz aportem prawa wieczystego użytkowania gruntów. W wyniku wymiany udziałów jedynym udziałowcem G81 Sp. z o.o. został UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. Opis przy GN INVEST Sp. z o.o. Spółka powołana do realizacji inwestycji budowlanych budowy w Warszawie przy ul. Grzybowskiej.

W dniu 04 lipca 2011 roku UNIBEP S.A. nabyła 100% udziałów VIZELA Investments Sp. z o.o. (obecnie UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. Spółka została powołana do realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

W dniu 10 sierpnia 2011 r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 50% plus 1 akcja w udziale w nowo założonej spółce MONDAY PALACZA Sp. z o.o. SKA. z siedziba w Poznaniu. Spółka powołana do realizacji projektu deweloperskiego.

W dniu 10 sierpnia 2011 r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 50% udziałów w nowo założonej spółce MONDAY PALACZA Sp. z o.o. z siedziba w Poznaniu. Spółka powołana do realizacji projektu deweloperskiego.

W dniu 09-09-2011 UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nabyła 24% udziałów JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. s.k. z siedzibą w Warszawie. Spółka powołana do realizacji projektu deweloperskiego.

W dniu 09-09-2011 UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nabyła 50% udziałów JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka powołana do realizacji projektu deweloperskiego.

Spółka UNIBEP S.A. zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Siedziba spółki mieści się w Bielsku Podlaskim, przy ul. 3 Maja 19.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, budownictwo drogowe, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2011 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIBEP w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelnie sytuację finansową Grupy UNIBEP na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010, jak również wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku.

W 2011 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2011 r.

Przyjęcie nowych i zatwierdzonych przez UE standardów i interpretacji nie spowodowało zmian w zasadach rachunkowości Grupy wpływających na wielkości wykazywane w sprawozdaniach finansowych za 2011 oraz 2010 rok.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych Standardów i Interpretacji, które zostały już opublikowane oraz zatwierdzone przez Unię Europejską, a które wejdą w życie po dniu bilansowym.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE, które wejdą w życie po dniu bilansowym

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
Zmiany do MSSF 7 Instrumenty Finansowe: Ujawnienia - transfer aktywów finansowych	Zmiana dotyczy wymogu ujawnienia informacji, która umożliwia użytkownikom sprawozdania finansowego: - zrozumienie związku między przeniesionym składnikiem aktywów finansowych, który nie został w całości wyłączony ze sprawozdania finansowego, a związanymi z nim zobowiązaniami finansowymi, oraz - ocenę charakteru, ryzyka z nim związanego oraz stopnia utrzymywanego przez jednostkę zaangażowania w wyłączony składnik aktywów.	1 lipca 2011r.

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
MSSF 9 instrumenty Finansowe (z 12 listopada 2009)	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: - aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub - aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej. 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. 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.	1 stycznia 2013r.

<p>MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 Maja 2011r.)</p>	<p>MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe ” zastąpi MSR 27 „Skonsolidowane jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz interpretację SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. Podstawą konsolidacji w MSSF 10 jest włączenie zdolności sprawowania kontroli, należnie 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 wypracowanych 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.</p>	<p>1 stycznia 2013r.</p>
<p>MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne (z 12 Maja 2011 r.)</p>	<p>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.</p>	<p>1 stycznia 2013r.</p>
<p>MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki (z 12 Maja 2011 r.)</p>	<p>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</p>	<p>1 stycznia 2013r.</p>
<p>MSSF 13 Wycena wartości godziwej (z 12 Maja 2011 r.)</p>	<p>Standard zawierają 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.</p>	<p>1 stycznia 2013r.</p>

MSR 27 Jednostkowe sprawozdanie finansowe (z 12 Maja 2011 r.)	Wymogi dotyczące rachunkowości i ujawniania informacji o inwestycjach w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach nie ulegają zmianie w odniesieniu do jednostkowego sprawozdania finansowego i wchodzi w zakres zmodyfikowanego MSR 27. Pozostałe wymogi zawarte w MSR 27 zastąpiono wymogami MSSF 10.	1 stycznia 2013r.
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).	1 stycznia 2013r.
Odroczony podatek dochodowy: Przyszła realizacja składnika aktywów (zmiana do MSR 12)	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.	1 stycznia 2012r.
Ciężka hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy (zmiany do MSSF 1)	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.	1 stycznia 2011r.
Prezentacja pozycji w ramach sprawozdania z całkowitych dochodów (zmiana do MSR 1)	Zmiany do MSR 1 prowadzą do ujednoczenia prezentacji pozostałych całkowitych dochodów w sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF i US GAAP. Zmiany do MSR 1 pozostawiają możliwość prezentacji wyniku i pozostałych całkowitych dochodów w ramach jednego dokumentu lub w formie dwóch oddzielnych dokumentów. Wprowadzony zostaje wymóg pogrupowania pozostałych całkowitych dochodów w zależności od tego, czy w późniejszych okresach, po spełnieniu określonych warunków, możliwe będzie ich przeniesienie z pozostałych całkowitych dochodów do wyniku. Na tej samej zasadzie alokuje się podatek od pozostałych całkowitych dochodów.	1 stycznia 2012r.
Zmiana do MSR 19 Świadczenia Pracownicze (z 16 Lipca 2011 r.)	W ramach zmian wyeliminowana została „metoda korytarzowa”, wobec czego pełna kwota deficytu lub nadwyżki finansowej programu jest ujmowana przez jednostkę. Wyeliminowana została także możliwość odmiennej prezentacji zysków i strat związanych z programem zdefiniowanych świadczeń. Koszty zatrudnienia i koszty finansowe ujmuje się w wyniku, zaś skutki przeszacowania w pozostałych całkowitych dochodach, dzięki czemu są one prezentowane oddzielnie od zmian wynikających z bieżącej działalności jednostki. Poszerzone zostały wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat programów zdefiniowanych świadczeń dla lepszego odzwierciedlenia charakteru tych programów i wynikającego z nich ryzyka.	1 stycznia 2013r.

Według szacunków Grupy przyjęcie tych standardów nie spowoduje istotnych zmian w zasadach rachunkowości Spółki wpływających na wielkości wykazywane w sprawozdaniach finansowych.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

1. UNIBEP Lwów T3OB z siedzibą we Lwowie na Ukrainie powstała 22 lutego 2006 roku – świadectwo rejestracji państwowej osoby prawnej seria A01 nr 198772, - nr wpisu 1 415 105 0001 011314. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.

2. 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.

3. 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. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.

4. GN INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów UNIBEP S.A. objęła 18. maja 2010 roku. W wyniku wymiany udziałów między UNIBEP S.A. a UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. na dzień 31-12-2011r. 100% udziałowcem Spółki jest UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. Informację o wymianie umieszczono w Sprawozdaniu finansowym UNIBEP S.A. i Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy. Spółka została powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000204800, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.

5. G81 Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim. W momencie zawiązania objęła 100% udziałów w kapitale zakładowym UNIBEP S.A. (22 czerwca 2011 roku). Na 31-12-2011r. jedynym udziałowcem Spółki jest UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., która objęła udziały w wyniku wymiany udziałów między UNIBEP S.A. a UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000390524, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.

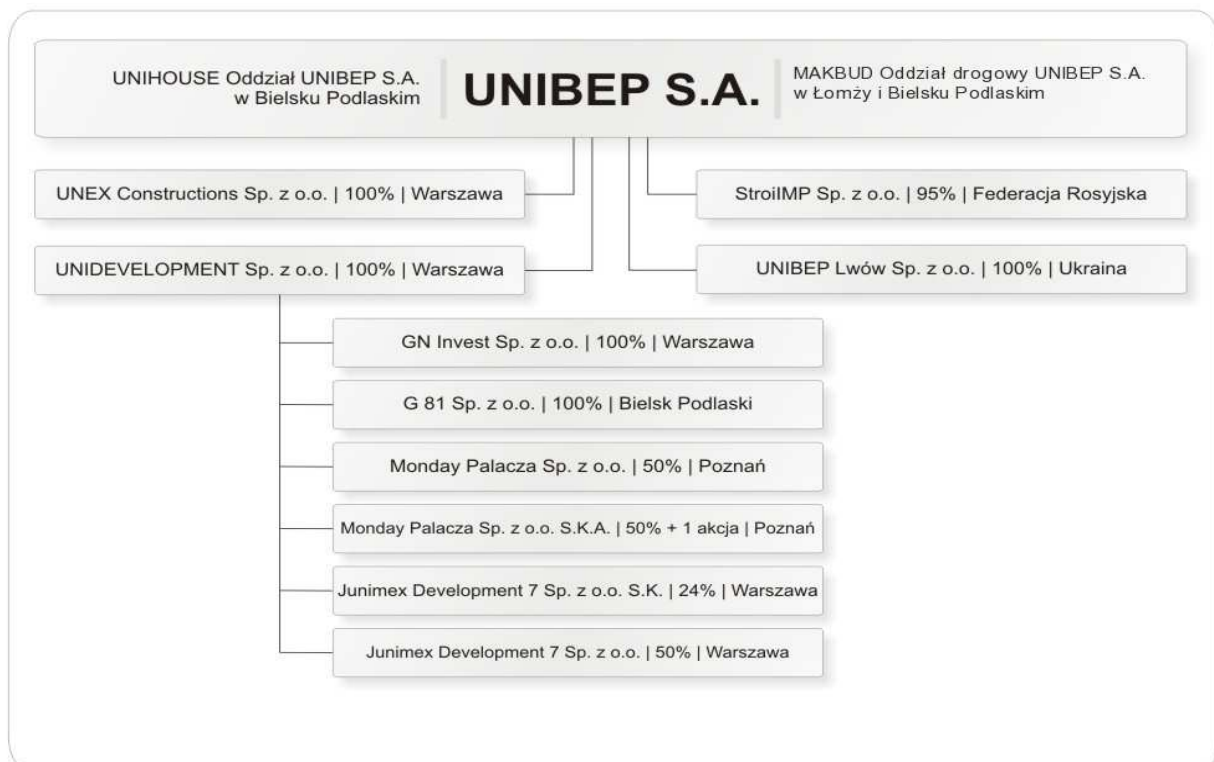
6. UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej spółce UNIBEP S.A. objęła 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.

7. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. s.k-a. KRS0000394414, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. 50% udziałów plus 1 akcja Spółki posiada UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.

8. 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. Spółka konsolidowana metodą proporcjonalną.

9. 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. Spółka konsolidowana metodą proporcjonalną.

10. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. s.k.. KRS0000362446, NIP5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. 09-09-2011. Spółka konsolidowana metodą praw własności.



Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
Unidevelopment Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	55 505 486	100%	100%	brak
StroilMP Sp. z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 685,10	95%	95%	brak
UNIBEPLwów T3OB	Lwów Ukraina	prace budowlano-montażowe, remontowe, projektowe	jednostka zależna	metoda pełna	22-02-2006	24801,36	100%	100%	brak
Unex Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%	brak
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda proporcjonalna	10-08-2011	5 000,00	50%	50%	brak
Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna,	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10-08-2011	150 100,00	50% + 1 akcja	50% + 1	brak
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda proporcjonalna	09-09-2011	2 500,00	50%	50%	brak
Junimex Development 7 Sp. z o.o. s.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda praw własności	09-09-2011	2 300 000,00	24%	24%	brak
GN INVEST Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18-05-2010	26 000 000,00	100%	100%	brak
G81 Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	22-06-2011	27 000 000,00	100%	100%	brak

2.2. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski kursu średniego na dzień bilansowy;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc okresu sprawozdawczego, ogłaszanych dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- kapitały własne jednostki, przelicza się według ich stanu na dzień objęcia kontroli przez jednostkę dominującą na podstawie kursu średniego ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w skonsolidowanym bilansie bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik.

Dane finansowe w UAH zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2011 roku - 0,4255 PLN/UAH, 31 grudnia 2010 roku - 0,3722 PLN/UAH;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku - 0,3716 PLN/UAH oraz w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku - 0,3830 PLN/UAH ;
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2011 roku - 0,1061 PLN/RUB, 31 grudnia 2010 roku - 0,0970 PLN/RUB
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku - 0,1008 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku - 0,0998 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką,.

3. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I KONSOLIDACJI

3.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem obowiązujących zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Grupę rzeczowych aktywów trwałych tworzą aktywa o podobnym rodzaju i zastosowaniu w działalności gospodarczej jednostki. Przyjmuje się, że odrębne grupy stanowią:

- grunty;
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- inne środki trwałe
- środki trwałe w budowie

Środki trwałe, z wyłączeniem gruntów oraz nieruchomości traktowanych jako inwestycje, w momencie początkowego ujęcia są wyceniane po koszcie obejmującym: cenę nabycia oraz koszty bezpośrednio związane z wprowadzeniem środka trwałego do użytkowania lub koszt wytworzenia.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy, tj. zanim nie staną się dostępne do użytkowania.

Po początkowym ujęciu środki trwałe podlegają umorzeniu oraz odpisom z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Amortyzację rozpoczyna się, gdy dany składnik rzeczowych aktywów trwałych jest dostępny do użytkowania, tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa.

Wartość końcową oraz okres użyteczności weryfikuje się, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, korygując odpisy amortyzacyjne w następnych latach. Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. Koszty istotnych remontów i napraw mogą być zaliczane są do rzeczowego majątku trwałego i amortyzowane zgodnie z okresem ekonomicznego użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości, a ustalone kwoty odpisów ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych kosztach operacyjnych. Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżka wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwaną. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących wartości: cenie sprzedaży netto lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych odbywa się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. W dalszym okresie użytkowania wyceny dokonuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne posiadane przez jednostki Grupy, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

Prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentuje się w oddzielnej pozycji bilansu i wycenia się na dzień nabycia – w cenie nabycia, a na dzień bilansowy - w cenie nabycia pomniejszonej o amortyzację i odpisy aktualizujące.

LEASING

Zgodnie z MSR 17 umowę leasingową uznaje się za leasing finansowy, jeżeli z tytułu posiadanego przedmiotu leasingu następuje zasadniczo przeniesienie pożytków oraz całego ryzyka na leasingobiorcę.

Przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały lub inwestycje według wartości godziwej lub w wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu w zależności od tego, która z tych dwóch wartości jest niższa. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania.

Używane na podstawie umów leasingu finansowego środki trwałe podlegają amortyzacji według zasad używanych do własnych składników majątku. W przypadku braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów umarza się przez okres leasingu bądź okres użytkowania w zależności od tego, który z nich jest krótszy.

ZAPASY

Wszystkie elementy zapasów, które nie mogą być w prosty sposób, bez ponoszenia istotnych kosztów wykorzystane przy innych kontraktach lub są o specyficznym przeznaczeniu dla danej budowy, odnosi się bezpośrednio w koszty kontraktu.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Koszt i rozchód materiałów i towarów, z wyłączeniem gruntów na potrzeby działalności deweloperskiej, ustalony jest na podstawie średniej ważonej. Natomiast zakupione grunty według metody szczegółowej identyfikacji.

Produkcja w toku oraz wyroby gotowe wycenia się według kosztów bezpośrednich materiałów, robocizny, usług oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego, które mają być aktywowane, ustala się zgodnie ze standardem MSR 23Z.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIBEP mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walutach obcych na dzień bilansowy są przeliczane na walutę funkcjonalną wg średniego kursu NBP z dnia bilansowego.

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych to łatwo wymienne, o nieznacznym ryzyku zmiany wartości, o dużej płynności (nie dłuższej niż 3 miesiące) inwestycje krótkoterminowe.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych po wyeliminowaniu skutków wyceny bilansowej środków w walutach obcych pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Grupa wycenia według kosztu, tj. w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Należności zakwalifikowane do aktywów obrotowych wycenia się w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty a w okresie późniejszym w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Odpisy aktualizujące należności tworzy się gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych, zależnie od rodzaju należności której dotyczyły.

Kaucje gwarancyjne zatrzymywane przez odbiorców usług jako zabezpieczenie w okresie rękojmi i gwarancji wykazywane są w aktywach Spółek Grupy. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do aktywów obrotowych i wycenia się jak inne należności. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy zalicza się do aktywów trwałych i wycenia się na dzień bilansowy i inny okres sprawozdawczy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki, tak jak należności, to nie zaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowane na aktywnym rynku .

Pożyczki, których termin wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów obrotowych. Natomiast pożyczki o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Należności z tytułu udzielonych pożyczek na moment ich początkowego ujęcia wyceniane są w wartości nominalnej. W okresie późniejszym, w tym na dzień bilansowy lub koniec innego okresu sprawozdawczego, pożyczki krótkoterminowe wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości a pożyczki długoterminowe w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, wiążącej się ze zdyskontowaniem należności z tytułu pożyczek na moment ich początkowego ujęcia i ujęciem kosztu w wysokości różnicy pomiędzy wartością nominalną a kwotą zdyskontowaną.

KWOTY NALEŻNE OD ODBIORCÓW I ODBIORCOM Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

Kwoty należne od odbiorców i odbiorcom z tytułu umów o budowę powstają na skutek stosowania MSR 11 Umowy o usługę budowlaną. Kwoty należne od odbiorców prezentowane są w aktywach obrotowych zaś kwoty należne odbiorcom klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, z tytułu otrzymanych zaliczek (z wyłączeniem zaliczek dotyczących działalności developerskiej), z tytułu podatków oraz pozostałe klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe, gdyż zakłada się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego.

Kaucje gwarancyjne stanowiące zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców, wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymywane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych zobowiązań i wycenia tak jak pozostałe zobowiązania. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe zobowiązania i wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Za zobowiązanie warunkowe uznaje się obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązań warunkowych nie wykazuje się w bilansie, jednakże ujawnia się w dodatkowych informacjach.

Należności warunkowe nie są wykazywane w bilansie, jednakże ujawnia się informację o nich w dodatkowych informacjach, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA W WALUTACH OBCYCH

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

Na dzień bilansowy zaliczki w walutach obcych wyceniane są wg kursu historycznego, tj. przyjętego do pierwotnego ujęcia zaliczek w księgach rachunkowych.

Powstające w trakcie roku obrotowego należności przelicza się na złote według średniego kursu NBP dla danej waluty z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego datę powstania tej należności tj. wystawienia faktury lub innego dowodu księgowego. Z kolei powstające w trakcie roku obrotowego zobowiązania w walutach obcych przelicza się na złote według średniego kursu NBP dla danej waluty z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego datę powstania zobowiązania, tj. wystawienia faktury lub innego dowodu księgowego lub według kursu walut zastosowanych w dokumentach celnych. W przypadku usług z importu lub wewnątrzwspólnotowych nabyć oraz dostaw dotyczących umów realizowanych za granicą stosuje się średni kurs NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień operacji gospodarczej tj. datę wystawienia faktury lub innego dowodu dokumentującego operację.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej należności i zobowiązań w walutach obcych spółki Grupy zaliczają odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych a powstałe przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych odpowiednio do przychodów i kosztów wytworzenia. Różnice kursowe prezentowane są w rachunku zysków i strat per saldo.

KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał własny prezentuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje, zgodnym ze statutem Grupy.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze Statutem Grupy oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej tworzy się z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszony o koszty tej emisji.

W przypadku uruchomienia Programu Motywacyjnego w postaci opcji menadżerskich, tworzony jest kapitał rezerwowi dotyczący opcji menadżerskich w kwotach wynikających z wyceny Programu Motywacyjnego.

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

Kapitały pozostałe obejmują kapitał z aktualizacji wyceny, kapitały rezerwowe, kapitał zapasowy oraz kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Kwoty niepodzielonego wyniku z lat ubiegłych oraz wynik roku bieżącego prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako zyski zatrzymane.

DOPLĄTY DO KAPITAŁU

Dopłaty do kapitału, w jednostce wnoszącej dopłaty, prezentowane są jako aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych. W momencie przeznaczenia dopłat na pokrycie strat jednostki podporządkowanej kwota dopłat na ten cel obciąża koszty finansowe jednostki, która wniosła dopłaty.

W jednostce otrzymującej, dopłaty tworzą kapitał rezerwowy z dopłat i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są prezentowane jako pozostałe kapitały.

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

POŻYCZKI I KREDYTY BANKOWE

Pożyczki i kredyty bankowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej ustalonej jako kwota wymagana do zapłaty .

Na dzień bilansowy kredyty bankowe i pożyczki wycenia się według skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Ustalając skorygowaną cenę nabycia uwzględnia się wszystkie koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

W rachunku zysków i strat są ujmowane wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości.

REZERWY

Rezerwy tworzy się na przyszłe zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Rezerwy ujmuje się, gdy na Spółce ciąży wynikający z przeszłych zdarzeń istniejący obowiązek, pod warunkiem, że prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzy się na: naprawy gwarancyjne, na odroczony podatek dochodowy, na odprawy emerytalne i rentowe i inne świadczenia pracownicze, na niezafakturowane usługi podwykonawców, na sprawy sporne oraz inne koszty.

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE

W przypadku usług budowlanych, spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi.

Rezerwa na naprawy gwarancyjne ujmuje się na dzień bilansowy w wysokości ustalonej na podstawie przeszłych doświadczeń w zakresie dokonanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady przyjmuje się, że rezerwę na naprawy tworzy się w wysokości 0,5% przychodów netto z danego kontraktu a przy kontraktach drogowych 0,1%. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do przychodów kontraktu i obciążają jego koszty.

Możliwe jest tworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne na projektach developerskich na podstawie decyzji Zarządu. W przypadku projektów developerskich rezerwy na naprawy gwarancyjne zwiększają wartość produkcji na zakończenie procesu inwestycyjnego lub proporcjonalnie w trakcie jego trwania.

NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

Większość kontraktów budowlanych spółki Grupy realizują jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje część wykonanych, ale niepotwierdzonych i nie zafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Pracownikom Spółki Grupy przysługują wypłaty odpraw emerytalnych i rentowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na powyższe zobowiązanie, w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Wypłaty z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych odpisywane są w rachunek zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów tych odpraw na cały okres zatrudnienia pracowników.

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

- rezerwa na niewykorzystane urlopy,
- rezerwa na premie i nagrody.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy tworzy się na podstawie zestawienia niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ich dziennych wynagrodzeń brutto powiększonych o narzuty ZUS pracodawcy.

ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

W związku z występowaniem różnic przejściowych między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości od podstawy opodatkowania tworzy się rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku.

Rezerwę na podatek odroczony tworzy się w przypadku występowania dodatnich różnic przejściowych w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty.

Natomiast aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w przypadku występowania ujemnych różnic przejściowych oraz w przypadku straty podatkowej możliwej do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku weryfikuje się na każdy dzień bilansowy. Ulega ona stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone ustala się na podstawie stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa wykorzystana, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy. Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego nie są dyskontowane i są klasyfikowane jako aktywa trwałe lub zobowiązania długoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

Podatek dochodowy od dochodów uzyskanych w kraju oblicza się na podstawie polskich przepisów podatkowych. Natomiast dochody uzyskane za granicą podlegają opodatkowaniu według lokalnych przepisów, przy uwzględnieniu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Obciążenie bieżącym podatkiem dochodowym oblicza się na podstawie wyniku podatkowego danego roku obrotowego. Różnica między zyskiem (stratą) podatkowym a księgowym zyskiem (stratą) netto powstaje w związku z wyłączeniem bądź uwzględnieniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach wcześniejszych, bądź następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Bieżący podatek dochodowy wylicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

CZYNNE I BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

Do czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się też niedeklarowaną nadwyżkę podatku VAT (NDS, podatek od wartości dodanej) naliczonego nad należnym.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do rozliczeń tych jednostka zalicza rezerwy.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Do przychodów przyszłych okresów Spółki Grupy klasyfikują:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej,
- dotacje
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Dotacje ujmuje się według wartości godziwej, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana.

Dotacje które dotyczą składnika aktywów oraz rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów są stopniowo odpisywane w rachunek zysków i strat, drogą równych odpisów okresowych przez szacowany okres użytkowania związanych z nimi składnika aktywów i prawa wieczystego użytkowania gruntów. W przypadku, gdy dotacja odnosi się do pozycji kosztowej, wówczas ujmowana jest jako przychód współmierny do kosztów, których dotyczy.

Zaliczki deweloperskie są odpisywane w przychody w momencie podpisania protokołów odbioru mieszkań, lokali, domów. Zaliczki deweloperskie wyceniane są w nominalnej otrzymanej kwocie netto.

Przychody przyszłych okresów o okresie zapadalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego klasyfikowane są jako krótkoterminowe a powyżej 12 miesięcy jako długoterminowe.

KONTRAKTY BUDOWLANE

Przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. Mierzy się je udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych szacunkowych kosztach umowy. W kosztach tych prac uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają rzeczywisty stan wykonania prac.

W przypadku umów budowy obiektów z produkowanych przez Grupę modułów i paneli, koszty kontraktu powiększane są o koszty modułów i paneli w momencie ich dostawy na plac budowy. Do tego momentu traktowane są jak produkcja w toku.

Jednostka w uzasadnionych charakterem umowy przypadkach może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod przewidzianych w MSR 11.

W przypadku, gdy nie można wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania niezakończonych usług stosuje się metodę zerową. Przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne. W przypadku, gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów odnosi się na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż na kontrakcie wystąpi strata tj. nadwyżka łącznych kosztów związanych z realizacją kontraktu nad łącznymi przychodami, wówczas obciąża ona koszty operacyjne. Wysokość straty określa się niezależnie od faktu rozpoczęcia lub nie rozpoczęcia prac wynikających z umowy, stanu zaawansowania prac wynikających z umowy lub wysokości przewidywanych zysków z tytułu innych umów, które nie są pojedynczymi umowami o usługi budowlane.

UMOWY O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Przychody ze sprzedaży nieruchomości jednostek mieszkalnych rozpoznawane są w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych są rozpoznawane w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego protokołu odbioru lub gdy umowa spełnia wymogi kontraktu na usługi budowlane lub ryzyka przenoszone są na nabywcę - przychody są rozpoznawane zgodnie z zasadami określonymi w MSR 11.

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży rozpoznaje się również koszt wytworzenia danej powierzchni pomniejszając produkcję w toku lub wartość wyrobów i towarów w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

Nieruchomości inwestycyjne.

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są nieruchomości, których właścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym są Spółki Grupy i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu. W Grupie do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są grunty, budynki lub części budynków posiadane w określonym powyżej celu. Nieruchomościami inwestycyjnymi są też nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowania, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomości inwestycyjne w budowie).

Ukończone nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej. Zyski lub straty powstałe w wyniku zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym nastąpiła zmiana wartości godziwej.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF- zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo, jeżeli jest to bardziej odpowiednie, przy użyciu metody dochodowej, metody stopy zysku lub innej stosownej metody.

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku wycofania na stałe z użycia oraz gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z ich sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości są prezentowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano tych operacji.

Przeniesienia poszczególnych nieruchomości do/z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania potwierdzona przez np. zakończenie/rozpoczęcie używania nieruchomości przez jej właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego, rozpoczęcie dostosowania nieruchomości do sprzedaży, itp.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Spółki Grupy wyceniają nieruchomości inwestycyjne w budowie wg wartości godziwej. Aktywa, dla których nie można ustalić wartości godziwej wyceniane są w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej.

Spółki Grupy wyceniają te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których ryzyka związane z realizacją procesu budowy i komercjalizacji zostały w sposób znaczący zredukowane. Każdy projekt rozpatrywany jest indywidualnie. Przy ocenie powyższego, bierze się pod uwagę, min.:

- stan przygotowania do realizacji/lub stopień realizacji inwestycji
- przewidywane koszty przygotowania i realizacji inwestycji
- przewidywane przychody z powierzchni do wynajęcia
- inne istotne czynniki dla danej inwestycji.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie ustalana jest zgodnie ze standardami wyceny RICS i IVCS, przy użyciu metody rezidualnej albo DCF, lub innej w zależności, która metoda została uznana przez Zarząd za bardziej odpowiednią.

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy zastosowaniu stóp zysku, które są wyższe niż obecne stopy zysku podobnych ukończonych nieruchomości.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty sprawozdawcze Grupy stanowią jej strategiczne jednostki gospodarcze oferujące różne produkty i usługi. Podlegają one odrębnemu zarządzaniu, ponieważ każda z działalności wymaga odmiennych technologii produkcji i różnych strategii marketingowych. Aktywa/pasywa segmentu są aktywami/pasywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio zakwalifikować do danego segmentu.

Stosownie do wymogów MSSF 8 "Segmenty operacyjne" segmenty operacyjne są określane na podstawie sprawozdań wewnętrznych dotyczących komponentów jednostki gospodarczej podlegających okresowym przeglądom dokonywanym przez kierownictwo.

Grupa UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

- działalność budowlana kubaturowa w zakresie budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego, ogólnego; do tego segmentu, jako segmentu wiodącego, przypisywana jest też pozostała drobna sprzedaż
- działalność budowlana drogowa w zakresie kompleksowego wykonywania robót drogowych łącznie z uzbrojeniem terenu
- działalność deweloperska w zakresie sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i nieruchomości komercyjnych oraz obsługi działalności deweloperskiej
- działalność – lekkie konstrukcje w zakresie modułów, paneli i domów o lekkiej konstrukcji oraz domów w technologii CETE a także wyrobów drewnianych

Ponadto wyodrębnia się informację o obszarach geograficznych: kraj i eksport.

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz że kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, opusty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i przekazania znaczących ryzyk na odbiorcę. Przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z zasadami rachunkowości omówionymi w pozycji „Kontrakty budowlane”. Przychody z tytułu realizacji umów o budowę nieruchomości są rozpoznawane zgodnie z zasadami opisanymi w pozycji „Umowy o budowę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne.”

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco, w odniesieniu do głównej kwoty należnej według efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo udziałowców/akcjonariuszy do otrzymania płatności.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływu pieniędzy sporządza się metodą pośrednią, zgodnie, z którą zysk lub stratę brutto koryguje się o skutki transakcji mających bezgotówkowy charakter, o czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności środków pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej, oraz o pozycje przychodowe i kosztowe związane z przepływami środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, ponieważ dotyczą one głównie inwestycji. Odsetki zapłacone są wykazywane w działalności finansowej, ponieważ stanowią element kosztu finansowania.

SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeżeli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłych, jeżeli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i okresów przyszłych.

Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym lub na opiniach niezależnych ekspertów oraz różnych innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

Szacunki Grupy dotyczą między innymi utworzonych rezerw, wyceny kontraktów budowlanych, odpisów aktualizujących wartość aktywów, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych. Istotne założenia, nieopisane w niniejszym punkcie, przyjęte przy szacowaniu powyższych wartości zostały omówione w opisie ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółki Grupy corocznie dokonują weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Dla celów podatkowych stosuje się stawki wynikające z załącznika nr 1 oraz postanowień art. 16j, art. 16m ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. podatek dochodowy od osób prawnych (Dz.U. 54/2000 poz.654 z późniejszymi zmianami) . Zmiana numeracji załączników i artykułów w w/w ustawie nie wymaga zmiany Polityki rachunkowości.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne, Niezafakturowane usługi podwykonawców

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

Połączenia jednostek gospodarczych

Przejęcia jednostek zależnych i wyodrębnionych części działalności rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej (na dzień dokonania zapłaty) przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmują się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Skutki rozliczenia połączeń spółek znajdujących się pod wspólną kontrolą, zgodnie z przyjętą zasadą rachunkowości, odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny.

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależne.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Rezerwy na sprawy sporne

Spółka Grupy jest stroną postępowań sądowych. Dział prawny Spółki oraz kancelarie zewnętrzne wraz z Zarządem Spółki dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach Spółki oraz wysokości rezerwy.

Płatność w formie akcji.

Spółki Grupy szacują wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2.W spółkach Grupy ujmują się wartości tych przyznanych instrumentów kapitałowych co do których oczekuje się (wg aktualnych szacunków), że będą objęte.

W przypadku niezrealizowania Programu Motywacyjnego ze względu na brak spełnienia warunków nierynkowych i lojalnościowych ujęty wcześniej koszt podlega odwróceniu w rachunku zysków i start.

Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych

Przychody z wykonania kontraktów budowlanych, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego – po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach obrotowych – ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (budżet kontraktu). Budżety poszczególnych kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku rozpoznanej starty na kontrakcie jest ona niezwłocznie ujmowana.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie obrotowym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

Rozpoznawanie sprzedaży w przypadku umów o budowę nieruchomości

W przypadku gdy umowa spełnia definicję kontraktu na usługi budowlane a ryzyka i korzyści przenoszone są na nabywcę rozpoznawanie przychodów następuje metodą procentowego zaawansowania prac tj. zgodnie z zasadami przyjętymi dla kontraktów budowlanych.

3.2. ZASADY KONSOLIDACJI

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zawierają sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych) sporządzone na dzień bilansowy 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 przejęcia 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 współkontrolowane konsolidowane są metodą proporcjonalną.

Jednostki stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

3.3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

3.3.1. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR (STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)

Wyszczególnienie	31-12-2011		31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	102 095 009,63	23 115 153,42	91 273 782,95	23 047 189,09
Aktywa obrotowe	417 744 626,01	94 580 833,64	284 559 288,10	71 852 962,68
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	5 000,00	1 262,53
Aktywa razem	519 839 635,64	117 695 987,06	375 838 071,05	94 901 414,30
Kapitał własny	158 068 870,04	35 788 097,73	140 411 314,76	35 454 716,75
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	361 770 765,60	81 907 889,33	235 426 756,29	59 446 697,55
Pasywa razem	519 839 635,64	117 695 987,06	375 838 071,05	94 901 414,30

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2011 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2010 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9603 PLN/EUR.

3.3.2. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2011 do 31-12-2011		Za okres 01-01-2010 do 31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	924 458 405,48	223 293 738,19	638 779 879,05	159 519 498,31
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	14 945 473,81	3 609 930,63	19 080 869,14	4 764 975,81
Koszty sprzedanych produktów i usług	862 331 659,07	208 287 640,17	585 287 163,40	146 161 013,73
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	14 916 127,11	3 602 842,23	19 029 063,61	4 752 038,66
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	62 156 093,11	15 013 186,42	53 544 521,18	13 371 421,73
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	33 761 722,99	8 154 808,58	29 757 078,14	7 431 095,33
Zysk (strata) brutto	30 097 737,21	7 269 809,23	29 439 773,95	7 351 856,45
Zysk (strata) netto	21 117 829,13	5 100 801,70	22 685 131,88	5 665 051,41
Całkowite dochody ogółem	21 124 014,41	5 102 295,70	22 148 986,78	5 531 162,42

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r., 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 4,1401 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r., 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 4,0044 PLN/EUR.

3.3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	2011-12-31		2010-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	21 840 063,85	5 275 250,32	25 044 822,62	6 254 325,90
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-39 872 113,13	-9 630 712,57	-6 340 974,61	-1 583 501,80
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	32 484 581,01	7 846 327,63	-8 599 281,98	-2 147 458,29
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	14 452 531,73	3 490 865,37	10 104 566,03	2 523 365,81
F. Środki pieniężne na początek okresu	28 274 504,80	7 139 485,59	18 169 938,77	4 422 846,69
G. Środki pieniężne na koniec okresu	42 727 036,53	9 673 753,97	28 274 504,80	7 139 485,59

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2011 r.-31.12.2011 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 4,1401 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2010 roku, tj. kurs 3,9603 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2010 r.-31.12.2010 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 4,0044 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2009 roku, tj. kurs 4,1082 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2010 roku, tj. kurs 3,9603 PLN/EUR.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Spółka zawiera kontrakty, które są (lub mogą być denominowane i wyrażone) w walutach obcych.

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym odbywa się głównie poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie 25%.

Jednocześnie Spółka przy realizacji niektórych kontraktów krajowych wyrażonych w walucie, podpisuje umowy z dostawcami i podwykonawcami, gdzie wynagrodzenie dostawcy denominowane jest w tej samej walucie. Negatywny wpływ obniżenia kursu EUR na marżę przeliczoną na PLN przy działalności eksportowej jest rekompensowany również przez wyższą marżę na tych kontraktach. Spółka realizuje również kontrakty krajowe gdzie wpływy wyrażone są w EUR, a wynagrodzenie dostawcom w PLN.

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

Strategia Grupy w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe opiera się na dwóch głównych założeniach:

- 1) zabezpieczanie kwot nie większych od planowanych przepływów walutowych,
- 2) korzystanie z prostych i przewidywalnych narzędzi, np. typu forward, forward nierzeczywisty.

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w roku 2012 Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 3.250.000 EUR oraz 82.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

Spółka w sposób ciągły analizuje wahania kursu NOK/PLN oraz EUR/PLN. Poniższa tabela przedstawia szacunkową wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursu EUR i NOK (przy założeniu braku zabezpieczeń poprzez instrumenty finansowe):

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 650.000PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 1.640.000PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 650.000PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	-1.640.000PLN

Spółka zawiera określone transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się w ramach zatwierdzonych zasad działania przy wykorzystaniu walutowych kontraktów forward.

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Grupy denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Należności

	2011-12-31	2010-12-31
	PLN '000	PLN '000
Waluta w EUR	44 476	14 145
Waluta w NOK	36 837	7 223
Waluta w RUB	67	2 687
Waluta w BYR	163	0
Pozostałe	5	9

Zobowiązania

	2011-12-31	2010-12-31
	PLN '000	PLN '000
Waluta w EUR	31 645	9 354
Waluta w NOK	17 970	24 035
Waluta w RUB	1 836	2 292
Pozostałe	17	25

Instrumenty pochodne

Spółka zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są w polityce zarządzania ryzykiem, co zostało bardziej szczegółowo opisane powyżej.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Skutki okresowej wyceny instrumentów pochodnych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych i leasingu oraz lokat bankowych.

Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie mniejszych wartościowo inwestycji). Spółka lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2012 nie będą miały zasadniczego wpływu (zobowiązania z tytułu kredytu w Grupie wynoszą ok. 14,5% sumy bilansowej). W pierwszym kwartale roku 2012 można wariantowo rozpatrywać sytuację większego zaangażowania kredytowego, które może wynikać z realizacji opisanych ryzyk i rozpoczęcia nowych projektów inwestycyjnych. W tej sytuacji zadłużenie bankowe Spółki będzie rosło, tym samym wpływ potencjalnej zmiany stóp będzie się zwiększał. Alternatywnie może wystąpić sytuacja utrzymania nieznacznego poziomu kredytowania lub nawet powstania czasowych nadwyżek lokowanych w bankach - w przypadku gdy nie nastąpi realizacja projektów powodujących wypływ gotówki, mniejsza będzie aktywność inwestycyjna oraz Grupa zrealizuje plany dotyczące systematycznej sprzedaży zakończonych projektów deweloperskich.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2011r. na poziomie -1 / +1 punkta procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punkta procentowego dla pozostałych obszarów.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANA STÓP PROCENTOWYCH	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY
Kredyty bankowe 60.000.000 pln	+/- 100 pb	+/- 600.000pln
Zobowiązania z tyt. Leasingu finansowego 7.000.000 pln	+/- 100 pb	+/- 70.000pln
Środki finansowe 10.000.000 pln	+/- 50 pb	+/- 50.000pln

Ryzyko cenowe

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak np. : stal i beton.

Ceny w umowach zawartych z inwestorami są stałe przez cały okres realizacji kontraktu – najczęściej od 6 – 36 miesięcy, z kolei umowy z podwykonawcami zawierane są w terminach późniejszych, w miarę postępu poszczególnych prac.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Spółka na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry, dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy, do sytuacji rynkowej. Dzięki dynamicznie rosnącej skali działania Spółka ma coraz większy wpływ na pewność dostaw oraz stabilność cen u swoich stałych partnerów.

W analizowanym okresie utrzymuje się korzystna sytuacja na rynku pracy, co wpływa na stabilizację kosztów płac pracowników Spółki, jak również cen usług firm podwykonawczych.

Powyższe czynniki i tendencje brane są każdorazowo przy kalkulacji ceny umownej i negocjacjach z inwestorami jak też podwykonawcami. Pomimo powyższego istnieje jednak ryzyko, że w przypadku znacznej tendencji wzrostowej /ok 25%/ (tj. gwałtownych wzrostów cen materiałów oraz usług podwykonawców i kosztów pracy) kontrakty pozyskiwane obecnie nie osiągną planowanej rentowności.

Grupa analizuje także ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych. Wspecjalizowany dział sprzedaży pionu deweloperskiego zajmujący się na co dzień sprzedażą zasobów mieszkaniowych, także analizuje rynek, bezpośrednią konkurencję. Jednym z najskuteczniejszych sposobów kontroli rynku są sugestie potencjalnych klientów. W najbliższej perspektywie istnieje ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych.

Ryzyko kredytowe

Grupa stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności.

W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Spółka podpisała:

- w lutym 2009 roku z bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu wielocelowego, dzięki której ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 55 mln PLN w okresie do września 2013 roku,

- w lutym 2010 roku z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. limit w wysokości 60 mln PLN ważny do września 2012 roku,
- przedłużono do września 2012 roku i zwiększono limit w Kredyt Banku S.A. do wysokości 33 mln PLN,
- jak również z bankiem DnB NORD Polska S.A. limit na gwarancje wystawiane z tytułu kontraktów na rynku norweskim w wysokości 35mln NOK ważny do grudnia 2012 roku

Grupa również realizuje projekty developerskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe: Grupa podpisała:

- w sierpniu 2010 roku z Spółdzielczym Bankiem Rozwoju w Szepietowie. umowę kredytu finansującego projekt developerski, spłata w okresie do czerwca 2012 roku,
- w sierpniu 2011 roku z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. kredyty na łączną wysokość 70 mln PLN ważny do kwietnia 2013 roku,

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo, iż instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe spółki. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takie jak: wypłacalność, pokrycia odsetek, kapitalizacji, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Spółka na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości „zbliżenia się” do progów wymaganych, renegecować powyższe ograniczenia.

Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).

Aktywami finansowymi Spółki, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są także należności z tytułu dostaw i usług.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy).

W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych).

Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze Inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Grupy.

W trakcie negocjowania dużych kontraktów, gdzie spodziewane należności od Inwestora będą przekraczały ponad 10% ogółu należności, Spółka wnikliwie analizuje standing finansowy kontrahenta i źródła finansowania przedmiotowej inwestycji. Najczęściej duże kontrakty Spółka zawiera ze znanymi i dotychczasowymi Partnerami. Sposób i realizacja kontraktu jest przedstawiana na comiesięcznych naradach ekonomiczno-finansowych.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowę z PKO BP S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., Kredyt Banku S.A., DnB NORD Polska S.A., Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. o której mowa w punkcie poprzednim).

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

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep S.A., lub do spółki córki: Unidevelopment sp. z o.o.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Kapitał własny uzupełnia kapitał bankowy długoterminowy – w marcu 2011r. zaciągnięto kredyt hipoteczny. Dodatkowo w celu zapewnienia elastycznego dostępu do długoterminowego kapitału Zarząd spółki uzyskał zgodę na zorganizowanie programu emisji obligacji do kwoty 50 mln PLN.

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

Biorąc pod uwagę ww. podjęte działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za mało istotne.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej. Spółka może zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2011 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Spółka wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Poszczególne pozycje zostają powiększone o odpowiednie wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz zobowiązań grup do zbycia.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2011-12-31	2010-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki	81 512 422,91	39 869 904,19
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	218 655 906,20	154 066 023,60
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 824 851,70	28 219 853,30
Zadłużenie netto	257 343 477,41	165 716 074,49
Kapitał własny	158 068 870,04	140 411 314,76
Kapitał i zadłużenie netto	415 412 357,63	306 127 389,25
	61,95%	54,13%

5. INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrument finansowy to każdy kontrakt, który skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej jednostki i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej jednostki.

Aktywa finansowe stanowią każdy składnik aktywów mający postać:

- środków pieniężnych,
- instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- umownego prawa do:
 - otrzymania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych od innej jednostki lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie korzystnych warunkach,
- kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych,
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

- wynikającym z umowy obowiązkiem:
 - wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach,
- kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek dostarczenia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych lub
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki. Z tego powodu własne instrumenty kapitałowe jednostki nie obejmują instrumentów, które same są umowami o przyszłe otrzymanie lub wydanie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę.

Dla potrzeb wyceny na koniec okresu sprawozdawczego, lub na inny moment po początkowym ujęciu, Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z czterech kategorii:

- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone przez Grupę jako dostępne do sprzedaży lub nie będące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży zalicza się do aktywów trwałych lub obrotowych w zależności od przewidywanego okresu ich utrzymywania.

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

- dla instrumentów notowanych na aktywnym rynku w oparciu o ostatnie notowania dostępne na koniec okresu sprawozdawczego,
- dla instrumentów dłużnych nienotowanych na aktywnym rynku w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych,
- dla terminowych instrumentów pochodnych (forward) w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych

Spółka zawiera transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward, w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut. Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Spółki Grupy wykorzystują do ustalenia wartości godziwej tych instrumentów finansowych wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawierane są te kontrakty.

Grupa klasyfikuje zasady pomiaru wartości godziwej wykorzystując poniższą hierarchię odzwierciedlającą wagę danych źródłowych wykorzystywanych do wyceny:

- poziom 1: kwotowania (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- poziom 2: dane źródłowe inne niż kwotowania zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośredni (pochodne cen),
- poziom 3: dane źródłowe dla aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane źródłowe nieobserwowalne).

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Wszystkie pozostałe aktywa finansowe, niebędące pożyczkami i wierzytelnościami Grupy oraz aktywami finansowymi w jednostkach podporządkowanych, są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Spółki Grupy mają stanowczy zamiar i są w stanie utrzymać je do w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

Grupa wycenia te aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Dopuszcza się stosowanie uproszczonych metod wyceny, jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. W takiej sytuacji inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty, a w okresie późniejszym, w tym w okresach sprawozdawczych, w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartość bilansowa

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Stan na dzień 31-12-2011r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	5 050,00					5 050,00
Kaucje z tytułu umów o budowę			26 198 418,15		-52 184 327,48	-25 985 909,33
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			174 726 799,02			174 726 799,02
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			46 892 337,68			46 892 337,68
Pożyczki udzielone			2 301 732,81			2 301 732,81
Pochodne instrumenty finansowe				- 1 630 157,06		- 1 630 157,06
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-81 511 465,31	-81 511 465,31
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-11 743 146,37	-11 743 146,37
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-152 706 947,88	-152 706 947,88
	5 050,00	-	250 119 287,66	- 1 630 157,06	-298 145 887,04	-49 651 706,44

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2010r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży						-
Kaucje z tytułu umów o budowę			21 882 886,47		-35 743 439,98	-13 860 553,51
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			110 093 089,72			110 093 089,72
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			17 983 575,27			17 983 575,27
Pożyczki udzielone			2 665 204,69			2 665 204,69
Pochodne instrumenty finansowe		1 082 282,32				1 082 282,32
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-36 418 946,59	-36 418 946,59
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-15 727 000,50	-15 727 000,50
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-102 419 527,51	-102 419 527,51
	-	1 082 282,32	152 624 756,15	-	-190 308 914,58	-36 601 876,11

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za okres od 01-01-2011 do 31-12-2011	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek		-	43 220,36		- 2 102 230,80	- 2 059 010,44
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		-	- 1 689 694,94		- 474 900,40	- 2 164 595,34
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			- 897 352,18		- 3 840 531,57	- 4 737 883,75
Zyski/straty z tytułu wyceny	-		639 437,31	- 2 712 439,38	- 1 366 617,92	- 3 439 619,99
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-			- 914 329,00		- 914 329,00
Ogółem	-	-	- 1 904 389,45	- 3 626 768,38	- 7 784 280,69	- 13 315 438,52

Za okres od 01-01-2009 do 31-12-2010	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	-		9 111,70		- 1 346 455,86	- 1 337 344,16
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-		- 1 206 226,72		- 306 969,89	- 1 513 196,61
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	- 1 846 947,19		- 523 956,23	- 2 370 903,42
Zyski/straty z tytułu wyceny	-	1 082 282,32	908 512,83		- 1 554 329,78	436 465,37
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	360 720,04				360 720,04
Ogółem	-	1 443 002,36	- 2 135 549,38	-	- 3 731 711,76	- 4 424 258,78

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

31-12-2011				
Pomiar wartości godziwej				
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe		- 1 630 157,06		- 1 630 157,06
Razem	-	- 1 630 157,06	-	- 1 630 157,06

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat w roku 2010 w Grupie nie występowały.

31-12-2010				
Pomiar wartości godziwej				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe	-	1 082 282,00	-	1 082 282,00
Razem	-	1 082 282,00	-	1 082 282,00

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2011 w Grupie nie występowały

Pochodne instrumenty finansowe

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Walutowe kontrakty terminowe typu Forward	-	1 082 282,32	1 630 157,06	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiła 3.290 tysięcy euro oraz 12.340 tysięcy koron norweskich, natomiast na ten dzień Spółka nie posiadała zawartych opcji walutowych.

Kursy forward sprzedaży/kupna transakcji otwartych na dzień 31 grudnia 2011 roku zawierały się w przedziale 4,1520-4,1810 EUR oraz 0,5169-0,5175 NOK. Termin pozostały do rozliczenia kontraktów terminowych otwartych na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi od 31 do 213 dni. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

Aktywa finansowe z tytułu forwardu wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

	31-12-2011	31-12-2010
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	-	890 236,32
-od 1 do 2 lat	-	192 046,00
Ogółem	-	1 082 282,32

Zobowiązania finansowe z tytułu forwardu wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

	31-12-2011	31-12-2010
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	653 350,60	-
-od 1 do 2 lat	976 806,46	-
Ogółem	1 630 157,06	-

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.

6. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2011	31-12-2010
Środki trwałe	57 637 199,15	51 456 052,26
- grunty	2 137 038,54	1 678 358,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	27 276 304,52	26 906 740,82
- urządzenia techniczne i maszyny	21 518 467,10	16 662 608,05
- środki transportu	6 015 392,67	5 496 756,94
- inne środki trwałe	689 996,32	711 587,91
Środki trwałe w budowie	1 145 586,04	6 777 220,23
RAZEM	58 782 785,19	58 233 272,49

Grupa UNIBEP
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

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 01.01.2011 r.	1 678 358,54	29 969 588,10	25 070 432,02	10 017 883,89	1 771 202,68	6 777 220,23	75 284 685,46
Zwiększenia:	458 680,00	1 361 883,23	7 134 377,41	1 773 528,19	407 009,96	1 947 260,87	13 082 739,66
- zakup	458 680,00	-	706 816,84	448 343,94	323 553,80	1 947 260,87	3 884 655,45
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		1 361 883,23	5 661 915,67		83 456,16		7 107 255,06
- leasing			760 806,90	1 325 184,25			2 085 991,15
- inne			4 838,00				4 838,00
Zmniejszenia	-	61 475,80	400 635,11	362 931,96	46 906,36	7 578 895,06	8 450 844,29
- sprzedaż		61 475,80	219 099,17	144 893,64	42 406,36		467 874,97
- likwidacja i inne			181 535,94	218 038,32	4 500,00		404 074,26
- przekazanie na środki trwałe						7 565 935,06	7 565 935,06
- inne						12 960,00	12 960,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2011 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
UMORZENIE 01.01.2011 r.	-	3 062 847,28	8 206 644,97	4 480 204,95	1 037 659,77	-	16 787 356,97
Umorzenie za okres:							
Zwiększenia	-	980 146,96	2 187 318,99	1 202 098,84	439 607,73	-	4 809 172,52
inne leasingi							-
- amortyzacja bieżąca		980 146,96	2 187 318,99	1 202 098,84	439 607,73		4 809 172,52
Zmniejszenia:	-	49 303,23	214 628,74	310 138,34	35 957,54	-	610 027,85
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		49 303,23	214 628,74	310 138,34	35 957,54		610 027,85
UMORZENIE 31.12.2011 r.	-	3 993 691,01	10 179 335,22	5 372 165,45	1 441 309,96	-	20 986 501,64
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2011 r.	1 678 358,54	26 906 740,82	16 863 787,05	5 537 678,94	733 542,91	6 777 220,23	58 497 328,49
odpis aktualiz.na 01.01.2011			201 179,00	40 922,00	21 955,00		264 056,00
-zwiększenie						-	-
-zmniejszenie			94 807,00		21 955,00		116 762,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2011			106 372,00	40 922,00	-		147 294,00
wartość netto na 01.01.2011	2 137 038,54	26 906 740,82	16 662 608,05	5 496 756,94	711 587,91	6 777 220,23	58 233 272,49
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2011 r.	2 137 038,54	27 276 304,52	21 518 467,10	6 015 392,67	689 996,32	1 145 586,04	58 782 785,19

Grupa UNIBEP
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

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 01.01.2010 r.	1 678 358,54	27 728 813,18	19 705 138,11	7 560 215,61	1 596 723,88	15 281,14	58 284 530,46
Zwiększenia(z tytułu)	5 000,00	3 105 135,23	5 541 603,79	2 905 260,03	211 495,06	7 000 716,40	18 769 210,51
- zakup		3 200,00	865 161,19	20 745,90	204 095,06	7 000 716,40	8 093 918,55
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		223 496,17		15 281,14			238 777,31
- leasing			1 684 781,32	1 974 448,50			3 659 229,82
-przejęcie kontroli	5 000,00	2 878 439,06	2 901 841,35	650 933,24	5 850,00		6 442 063,65
- inne		0,00	89 819,93	243 851,25	1 550,00		335 221,18
Zmniejszenia	5 000,00	864 360,31	176 309,88	447 591,75	37 016,26	238 777,31	1 769 055,51
- sprzedaż			47 699,09	434 905,99			482 605,08
- likwidacja i inne		21 672,50	127 810,18	11 500,00	31 400,78		192 383,46
-przekazanie na środki trwałe						238 777,31	238 777,31
- inne	5 000,00	842 687,81	800,61	1 185,76	5 615,48		855 289,66
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2010 r.	1 678 358,54	29 969 588,10	25 070 432,02	10 017 883,89	1 771 202,68	6 777 220,23	75 284 685,46
UMORZENIE 01.01.2010 r.	-	1 926 469,51	3 715 374,13	2 539 867,78	758 380,21	-	8 940 091,63
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	2 027 675,99	4 668 867,40	2 343 277,28	309 361,06	-	9 349 181,73
Zwiększenia	-						
inne leasingi							
- amortyzacja bieżąca		950 889,80	2 618 627,08	1 544 426,21	265 577,95		5 379 521,04
-przejęcie kontroli		1 076 786,19	2 015 753,17	551 368,78	4 559,59		3 648 467,73
- umorzenie inne		0,00	34 487,15	247 482,29	39 223,52		321 192,96
Zmniejszenia:		891 298,22	177 596,56	402 940,11	30 081,50	-	1 501 916,39
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			149 139,90	402 940,11	30 081,50		582 161,51
- inne		891 298,22	28 456,66		0,00		919 754,88
UMORZENIE 31.12.2010 r.	-	3 062 847,28	8 206 644,97	4 480 204,95	1 037 659,77	-	16 787 356,97
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2010 r.	1 678 358,54	25 802 343,67	15 989 763,98	5 020 347,83	838 343,67	15 281,14	49 344 438,83
odpis aktualiz.na 01.01.2010			202 979,00	41 603,00			244 582,00
-zwiększenie				4 660,00	21 955,00		26 615,00
-zmniejszenie			1 800,00	5 341,00			7 141,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2010		-	201 179,00	40 922,00	21 955,00	-	264 056,00
wartość netto na 01.01.2010	1 678 358,54	25 802 343,67	15 786 784,98	4 978 744,83	838 343,67	15 281,14	49 099 856,83
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2010 r.	1 678 358,54	26 906 740,82	16 662 608,05	5 496 756,94	711 587,91	6 777 220,23	58 233 272,49

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4 369 842,02	4 802 836,34
- działalność budowlana kubaturowa	698 130,92	570 179,38
- działalność budowlana drogowa	2 077 716,43	2 548 532,42
- działalność developerska	30 678,38	58 128,37
- działalność – lekkie konstrukcje	1 563 316,29	1 625 996,17
Koszty ogólne zarządu	439 330,50	576 684,70
RAZEM	4 809 172,52	5 379 521,04

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2011		31-12-2010	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	4 407 139,20	3 237 626,00	3 918 302,82	3 079 248,66
Środki transportu	7 950 967,80	4 513 353,37	5 750 533,49	3 952 799,67
RAZEM	12 358 107,00	7 750 979,37	9 668 836,31	7 032 048,33

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Własne	49 886 219,78	44 424 003,93
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy:	7 750 979,37	7 032 048,33
- umowy leasingu	7 750 979,37	7 032 048,33
RAZEM	57 637 199,15	51 456 052,26

Spółki GRUPY nie użytkuje środków trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów w 2011 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 51 579 096,39 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 29 668 002,00 zł. Na dzień 31.12.2011 wykorzystanie kredytów wynosiło 25 101 257,13 zł.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów w 2010 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 18 455 918,00 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 9 792 402,00 zł. Na dzień 31.12.2010 wykorzystanie kredytu wynosiło 7 787 985,13 zł.

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w poszczególnych okresach sprawozdawczych wynosi:

Za rok zakończony 31-12-2011 - 32 100,00 zł
Za rok zakończony 31-12-2010 - 13 286,90 zł

Wartość kosztu finansowania zewnętrznego aktywowanego w rzeczowym majątku trwałym wynosi odpowiednio:

Za rok zakończony 31-12-2011 - 204 635,25 zł
Za rok zakończony 31-12-2010 - 156 769,55 zł

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Koszty zakończonych prac rozwojowych	61 044,02	-
Wartość firmy i znak firmowy	6 063 082,43	9 645 970,60
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	599 167,08	598 015,59
- oprogramowanie komputerowe	466 376,22	439 601,21
- inne wartości niematerialne i prawne	132 790,86	158 414,38
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
RAZEM	6 723 293,53	10 243 986,19

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
Wartość brutto na początek okresu	11 367 920,10	5 726 322,67
Zwiększenia	277 323,59	5 658 157,58
- zakup	196 318,69	192 569,27
- przyjęcie kontroli nad spółkami zależnymi	12 254,90	5 464 787,70
- inne	68 750,00	800,61
Zmniejszenia	3 595 866,94	16 560,15
- likwidacja	85 130,12	-
- rozwiązanie umowy zakupu udział.Galeria Kutno	3 510 736,82	-
- inne	-	16 560,15
Wartość brutto na koniec okresu	8 049 376,75	11 367 920,10
Umorzenie na początek okresu	1 123 933,91	732 661,54
Umorzenie za okres	202 149,31	391 272,37
Zwiększenia	287 279,43	416 506,94
- amortyzacja bieżąca	287 279,43	416 506,94
Zmniejszenia:	85 130,12	25 234,57
- umorzenie zlikwidowanych WN	85 130,12	-
- inne	-	25 234,57
Umorzenie na koniec okresu	1 326 083,22	1 123 933,91
Wartość netto na koniec okresu	6 723 293,53	10 243 986,19

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	98 146,59	99 693,49
Koszty ogólne zarządu	189 132,84	316 813,45
RAZEM	287 279,43	416 506,94

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Własne	6 723 293,53	10 243 986,19
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
RAZEM	6 723 293,53	10 243 986,19

Na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz 31 grudnia 2010 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

W roku 2011 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek Makbud i PRDiM oraz znak firmowy Makbud.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 9,50%. Analiza ta została oparta o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2011 roku na kwotę 46 447 tys. zł.

Wartość bilansowa aktywów netto przypisanych do ośrodka na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 38 019 tys. zł.

Z uwagi na uzyskaną w teście nadwyżkę wartości użytkowej nad wartością bilansową aktywów netto ośrodka określoną w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę utraty wartości nabytej wartości firmy, Spółka w 2011 roku nie dokonała odpisu z tytułu utraty wartości firmy.

Grupa w swojej działalności w segmencie budownictwa drogowego wykorzystuje znak firmowy Makbud. W ocenie kierownictwa jednostki, biorąc też pod uwagę wyniki testu na utratę wartości firmy, nie ma konieczności dokonywania odpisu aktualizującego wartość znaku firmowego.

6.3. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2011	31-12-2010
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK OKRESU	2 984 128,95	2 574 740,62
Zwiększenia:	-	490 711,00
- przejęcie kontroli PRDiM	-	490 711
Zmniejszenia:	-	81 322,67
- inne	-	81 322,67
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC OKRESU	2 984 128,95	2 984 128,95
UMORZENIE NA POCZĄTEK OKRESU	619 936,64	341 808,31
Umorzenie za okres	149 207,04	278 128,33
Zwiększenia:	149 207,04	345 490,95
- amortyzacja bieżąca	149 207,04	149 206,55
- przejęcie kontroli PRDiM	-	196 284,40
Zmniejszenia:	-	67 362,62
- inne	-	67 362,62
UMORZENIE NA KONIEC OKRESU	769 143,68	619 936,64
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC OKRESU	2 214 985,27	2 364 192,31

6.4. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Należności z tytułu dostaw i usług	157 563 636,59	100 530 902,38
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 412 276,22	7 008 912,04
Inne należności niefinansowe	9 750 886,21	2 553 275,30
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	16 603 105,71	5 938 747,89
- na zakup środków trwałych	2 599,60	-
- na zakup towarów, materiałów i usług	16 600 506,11	5 938 747,89
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	191 329 904,73	116 031 837,61
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 842 754,56	3 124 293,73
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	193 172 659,29	119 156 131,34

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	93 205 293,14	25 731 542,62
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	20 625 786,45	41 333 433,12
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	8 076 651,45	7 302 938,34
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane (brutto)	37 498 660,11	29 287 282,03
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	159 406 391,15	103 655 196,11
g) odpisy aktualizujące wartość należności	1 842 754,56	3 124 293,73
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	157 563 636,59	100 530 902,38

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

Na 31 grudnia 2011 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 842 754,56zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione w nocie 6.5. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane – z podziałem na należności niespłacone w okresie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	13 018 016,61	20 339 641,51
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	9 513 160,16	1 827 921,29
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 455 233,16	4 454 541,23
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	5 370 512,94	1 385 545,76
e) powyżej 1 roku	3 141 737,24	1 279 632,24
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	37 498 660,11	29 287 282,03
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	1 842 754,56	3 124 293,73
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	35 655 905,55	26 162 988,30

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2011		31-12-2010	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	109 782 492,21	x	91 968 725,60
- USD	162,56	491,25	25,00	69,24
- EUR	10 073 018,60	44 475 733,83	3 689 336,82	14 144 800,56
- RUB	630 173,66	66 976,80	22 041 493,49	2 686 756,54
- UAH	11 147,00	4 743,05	23 117,42	8 616,13
- NOK	64 903 423,43	36 836 762,48	14 260 324,16	7 222 869,54
- BYR	404 716 163,44	162 705,11	-	-
RAZEM	x	191 329 904,73	x	116 031 837,61

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu dokonanych odpisów aktualizujących wartość należności wątpliwych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- na dzień bilansowy 31-12-2011 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 11,78% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2010 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 24,09% stanu należności na ten dzień;

6.5. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2011	31-12-2010
Stan na początek okresu	5 416 157,28	4 262 216,71
- środki trwałe	264 056,00	244 582,00
- zapasy	817 748,21	1 496 987,00
- należności z tytułu dostaw i usług	3 124 293,73	1 447 988,37
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 072 659,34
a) zwiększenia (z tytułu)	1 106 669,97	2 638 364,23
- środki trwałe	-	26 615,00
- zapasy ;	200 000,00	370 132,91
- w tym przejęcie PRD i M	-	75 633,00
- należności z tytułu dostaw i usług ;	606 669,97	2 093 856,63
- w tym przejęcie PRD i M	-	48 691,18
- pożyczki	300 000,00	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	147 759,69
b) zmniejszenia (z tytułu)	2 308 226,35	1 484 423,66
- środki trwałe	116 762,00	7 141,00
- zapasy	303 255,21	1 049 371,70
- należności z tytułu dostaw i usług	1 888 209,14	417 551,27
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	10 359,69
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	4 214 600,90	5 416 157,28
- środki trwałe	147 294,00	264 056,00
- zapasy	714 493,00	817 748,21
- należności z tytułu dostaw i usług	1 842 754,56	3 124 293,73
- pożyczki	300 000,00	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34

6.6. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Materiały	6 825 281,85	5 664 235,70
Półprodukty i produkty w toku	9 453 933,26	29 430 499,12
Produkty gotowe	55 132 775,57	22 245 992,93
Towary	41 828 154,32	42 693 743,12
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	113 240 145,00	100 034 470,87
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	714 493,00	817 748,21
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	112 525 652,00	99 216 722,66

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w Nocie 6.5.

Na zapasach na dzień 31-12-2011 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 177 000 000,00zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 120 000 000,00zł. Na dzień 31.12.2011 wykorzystanie kredytów wynosiło 50 714 887,89zł.

Na zapasach na dzień 31-12-2010 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 58 000 000,00zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 50 000 000,00zł. Na dzień 31.12.2010 wykorzystanie kredytów wynosiło 22 052 918,95zł.

W roku 2011 aktywowano w zapasach kwotę 2 683 536,13zł kosztów finansowania zewnętrznego.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31-12-2012 wynosi 16 479 360,31 zł.

6.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2011		31-12-2010	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	13 708 549,67	x	10 391 533,66
- EUR	5 064 425,32	22 368 553,75	3 035 631,51	12 022 011,48
- USD	155,09	530,00	65 983,21	195 580,83
- RUB	9 008 617,87	955 814,35	1 256 874,65	121 916,86
- NOK	10 129 337,74	5 749 412,11	10 618 913,08	5 384 850,82
-BYR	45 719 865,00	18 379,38	-	-
-UAH	55 493,39	23 612,44	19 997,70	7 443,14
RAZEM	x	42 824 851,70	x	28 123 336,79

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31-12-2011 wynosi 42 824 851,70 zł.

6.8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 170 040,53	655 467,05
a) rozliczenia międzyokresowe kosztów:	1 170 040,53	655 467,05
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	867 397,34	181 856,03
- ubezpieczenia pojazdów samochodowych	54,00	2 502,00
- certyfikaty	100 280,93	206 865,01
- pozostałe	202 308,26	264 244,01
	5 315 282,54	3 872 823,98
KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 822 337,06	1 904 971,66
a) rozliczenia międzyokresowe kosztów:		
- konferencje, szkolenia, targi	-	148 238,80
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych	137 513,69	167 370,55
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	530 505,58	380 553,72
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	113 664,53	20 284,48
- prenumerata, abonament, energia	55 675,42	48 446,09
- certyfikaty	108 562,75	89 249,16
- pozostałe	876 415,09	1 050 828,86
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:	3 492 945,48	1 967 852,32
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	3 492 945,48	1 967 852,32

6.9. KAPITAŁY

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

Kapitał podstawowy Spółki dominującej dzieli się na 34 021 684 (słownie: trzydzieści cztery miliony dwadzieścia jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2011		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	26,98%
Skowrońska Beata Maria	6 050 000	0,10	17,78%
Stajkowska Zofia Iwona	6 000 000	0,10	17,64%
AVIVA BZ WBK	3 347 727	0,10	9,84%
Free flot	9 444 311	0,10	27,76%
RAZEM	34 021 684	x	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2010		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	27,06%
Skowrońska Beata Maria	6 098 000	0,10	17,97%
Stajkowska Zofia Iwona	6 124 602	0,10	18,05%
AVIVA BZ WBK	3 383 088	0,10	9,97%
Free flot	9 141 848	0,10	26,95%
RAZEM	33 927 184	x	100,00%

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2011r. oraz 31 grudnia 2010 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

6.10. PROGRAM MOTYWACYJNY

Grupa realizuje Program Motywacyjny, w ramach którego członkom Zarządu, menadżerom wyższego szczebla oraz kluczowym pracownikom operacyjnym spółek wchodzących w skład Grupy UNIBEP przyznawane są niezbywalne warranty subskrypcyjne serii A na akcje spółki.

Warranty subskrypcyjne serii A emitowane są na warunkach i w celu realizacji Programu Opcji Menadżerskich, którego założenia zostały przyjęte Uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007r. W oparciu o powyższe założenia, Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. Uchwałą nr 68 z dnia 10 marca 2008 r. przyjęła treść Regulaminu Programu Opcji Menadżerskich, zmienioną następnie Uchwałą nr 135 z dnia 19.04.2010r.

Program Motywacyjny realizowany w Grupie obejmuje okres kolejnych trzech lat obrotowych, począwszy od roku 2010, tj. w latach 2010, 2011, 2012.

Program Motywacyjny jest skierowany do członków Zarządu, menadżerów wyższego szczebla oraz kluczowych pracowników operacyjnych spółek wchodzących w skład Grupy UNIBEP (Osoby Kluczowe).

Celem wprowadzenia Programu Motywacyjnego jest stworzenie mechanizmów motywujących dla Osób Kluczowych do działań zapewniających długoterminowy wzrost Grupy oraz ustabilizowanie kadry zarządzającej.

Program Motywacyjny Grupy przewiduje nieodpłatną emisję nie więcej niż 1.048.950 warrantów subskrypcyjnych serii A, uprawniających do objęcia akcji na okaziciela serii C spółki, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda po cenie emisyjnej ustalonej przez Radę Nadzorczą oddzielnie dla każdej z trzech transz Programu.

Liczba 1 048 950 warrantów subskrypcyjnych została podzielona na transze roczne (2010 – I transza nie więcej niż 209 790 warrantów, 2011 – II transza nie więcej niż 419.580 warrantów, 2012 – III transza nie więcej niż 419 580 warrantów).

Wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych może nastąpić do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Osobami Uprawnionymi do objęcia warrantów subskrypcyjnych są wskazani w uchwale lub w uchwałach Rady Nadzorczej spółki są członkowie Zarządu, menadżerowie wyższego szczebla oraz kluczowi pracownicy operacyjni spółek wchodzących w skład Grupy UNIBEP (Lista Osób Uprawnionych), w łącznej liczbie nie wyższej niż 99 osób.

Uzyskanie prawa przez Uczestnika Programu do nabycia Warrantów uprawniających do objęcia Akcji w liczbie wskazanej w Liście Osób Uprawnionych oraz w zawartej przez taką osobę Umowie Uczestnictwa jest uzależnione od ziszczenia się następujących warunków:

- pozostawania w stosunku służbowym, przez pełny rok kalendarzowy objęty daną transzą i brak kar dyscyplinarnych w tym okresie;
- nie wyrządzenia szkody Spółce lub spółce należącej do Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A.; utrata uprawnień następuje z chwilą wszczęcia postępowania sądowego z powyższego tytułu.

Warranty subskrypcyjne zaoferowane zostaną Osobom Uprawnionym na następujących warunkach:

1. Dla uzyskania prawa do objęcia 100% Warrantów z danej transzy przez Członków Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie przez Spółkę potwierdzonego przez biegłego rewidenta kryterium wzrostu skonsolidowanego zysku netto (z wyłączeniem kosztów Programu) na 1 akcję („EPS”) w odniesieniu do roku 2009 odpowiednio o:

- a) 25% w roku 2010,
- b) 50% w roku 2011 oraz
- c) 100% w roku 2012.

2. Dla uzyskania prawa do objęcia 50% Warrantów z danej transzy przez Uczestników Programu nie będących Członkami Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie przez Spółkę potwierdzonego przez biegłego rewidenta kryterium wzrostu skonsolidowanego zysku netto (z wyłączeniem kosztów Programu) na 1 akcję („EPS”) w odniesieniu do roku 2009 odpowiednio o:

- a) 25% w roku 2010,
- b) 50% w roku 2011 oraz
- c) 100% w roku 2012.

3. Dla objęcia pozostałych 50% Warrantów z danej transzy przez Uczestników Programu nie będących Członkami Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie Celów Indywidualnych postawionych przez Zarząd danemu Uczestnikowi Programu na każdy rok trwania Programu i zapisanych w Umowach Uczestnictwa dla poszczególnych Uczestników Programu. Cele Indywidualne będą wyrażone w wartościach pieniężnych, ustalone adekwatnie do zajmowanego stanowiska oraz powiązane z realizacją celu głównego jakim jest wzrost EPS.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może, w odniesieniu do danej transzy Warrantów, podjąć w roku następującym po roku, w którym powinny ziścić się warunki określone w ust. 1 i 2 powyżej lub w roku kolejnym, decyzję o przyznaniu prawa do objęcia części lub wszystkich Warrantów przez danego Uczestnika Programu pomimo nieziszczenia się ww. warunków.

W związku z realizacją Programu Opcji Menadżerskich, kapitał zakładowy spółki został warunkowo podwyższony na podstawie Uchwały 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007r. oraz Uchwały nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r. zmieniającej uchwałę nr 3 z dnia 26 października 2007r. o kwotę nie większą niż 104.895 złotych, w drodze emisji 1.048.950 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, w celu przyznania praw do objęcia akcji przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii A, emitowanych zgodnie z Uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych oraz Uchwałą nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r. zmieniającą Uchwałę nr 4 z dnia 26 października 2007r., z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.

5. Program składa się z trzech Transz uruchamianych kolejno w latach 2010, 2011 i 2012.

Wartość puli zaoferowanej w II Transzy (2011 rok) to 300.000 Warrantów. 119.580 Warrantów z tej Transzy przeniesiono na III Transzę Programu.

Warranty będą emitowane nieodpłatnie.

Jeden Warrant uprawniał będzie do objęcia jednej Akcji Spółki. Cena emisyjna (cena wykonania) dla II Transzy (2011rok) wynosi 6,40 zł na jedną Akcję.

Prawa z Warrantów do objęcia Akcji Spółki będą mogły być wykonane w terminie ich dostarczenia do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Warunek dla uzyskania przysługujących za 2011 rok warrantów subskrypcyjnych w postaci wzrostu skonsolidowanego zysku netto (z wyłączeniem kosztów Programu) na 1 akcję („EPS”) w odniesieniu do roku 2009 odpowiednio 50% w roku 2011 nie został spełniony.

Następująca tabela przedstawia liczby i średnie ważone ceny realizacji (ŚWCR) opcji na akcje w ramach programu akcji pracowniczych:

Wyszczególnienie	31-12-2011		31-12-2010	
	Liczba opcji	ŚWCR	Liczba opcji	ŚWCR
Niezrealizowane na początek okresu	209 790	3,00	-	-
Przyznane w ciągu okresu	67 500	2,49	209 790	3,00
Niezrealizowane na koniec okresu	277 290	2,87	209 790	3,00

Czynniki w oparciu o które ustalono wartość godziwą opcji oraz koszty ujęte w rachunku zysków i strat przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31-12-2011	31-12-2010
Model wyceny	symulacja Monte Carlo	symulacja Monte Carlo
Cena wykonania	6,40 zł	5,60 zł
Cena wejściowa do modelu wyceny	7,40 zł	7,43 zł
Oczekiwana zmienność kursu na podstawie historycznej zmienności	39,70%	38,50%
Stopa procentowa wolna od ryzyka	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania
Oczekiwane dywidendy	0,13 zł/akcję rocznie	0,10 zł/akcję rocznie
ŚWCR	2,49 zł	3,00 zł
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	413 603,00	300 000,00

6.11. OGRANICZENIA PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W chwili obecnej nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez akcjonariuszy w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji Spółki dominującej.

6.12. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2011-12-31	2010-12-31
DŁUGOTERMINOWE	39 213 028,20	32 447 904,16
- zobowiązania z tytułu kredytów	35 599 961,85	28 174 163,72
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 613 066,35	4 273 740,44
KRÓTKOTERMINOWE	43 929 551,77	7 422 000,03
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	-	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	39 932 684,06	1 680 517,97
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	240 000,00
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 365 753,05	2 050 524,46
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	957,60	3 450 957,60
- zobowiązania z tytułu kontraktów terminowych	1 630 157,06	-
RAZEM	83 142 579,97	39 869 904,19

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2011

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP	4 536 000,00 zł	2 313 537,96 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	poręczenie UNIBEP, zastaw rejestrowy sądowy na wytwórni mas bitumicznych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy sądowy na walcu drogowym wibracyjnym wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; hipoteka zwykła w kwocie 4.536.000,00 PLN i hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Ostrołęce	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	915 384,35 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkownika wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A.	3 547 000,00 zł	1 624 851,57 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € po wycenie bilansowej 19 875 600,00zł	3 238 448,56 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 14 303 579,55 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	64 000 000,00 zł	13 377 890,99	WIBOR 1M + marża	30.04.2013	hipoteka II miejscu do kwoty 108.800.000zł na nieruchomości KW nr WA4M/00142656/5; weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku,	kredyt obrotowy developerski
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	6 000 000,00 zł	3 064 717,43	WIBOR 1M + marża	30.04.2013	hipoteka I miejscu do kwoty 10.200.000zł na nieruchomości KW nr WA4M/00142656/5; weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku,	kredyt rewolwingowy

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2010

Nazwa instytucji	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	2 980 538,45 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	poręczenie UNIBEP, zastaw rejestrowy sądowy na wytwórni mas bitumicznych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy sądowy na walcu drogowym wibracyjnym wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej;hipoteka zwykła w kwocie 4.536.000,00 PLN i hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Ostrołęce	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	1 110 795,36 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkownika wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A.	3 547 000,00 zł	2 029 910,96 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie	50 000 000,00 zł	22 052 918,95 zł	Wibor 3 M + marża	30.06.2012	hipoteka zwykła łączna w kwocie 50mln zł, hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 8mln zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy, weksel własny in blanco poręczony przez Unibep do kwoty 16mln zł, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z umów sprzedaży powierzchni w inwestycji będącej przedmiotem kredytowania	kredyt obrotowy

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2011

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.09.2013	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	8 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	18.06.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym)
Kredyt Bank S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	20.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	776 950,93 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	poręczenie UNIBEP, zastaw rejestrowy sądowy na wytwórni mas bitumicznych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy sądowy na walcu drogowym wibracyjnym wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; hipoteka zwykła w kwocie 4.536.000,00 PLN i hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Ostrołęce	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	208 960,35 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A.	3 547 000,00 zł	568 482,20 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 875 600,00zł	991 196,61 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 377 917,18zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr BI1P/00092594/3 oraz KW nr BI1P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie / Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	50 000 000,00 zł	34 000 373,40 zł	WIBOR 3M + marża	30.06.2012	hipoteka zwykła łączna w kwocie 50mln zł nieruchomości położona w Warszawie, ul. Wyścigowa 14, hipoteka kaucyjna 8mln zł, przelew wierzytelności z polisy, weksel in blanco poręczony przez Unibep S.A. do kwoty 16mln zł; pełnomocnictwo do rachunku, cesja globalna	kredyt developerski

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2010

Nazwa instytucji	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	14.09.2013	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	18.06.2011	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Kredyt Bank S.A.	5 000 000,00 zł	0,00	WIBOR O/N + marża	20.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	28.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	688 800,00 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	poręczenie UNIBEP, zastaw rejestrowy sądowy na wytwórni mas bitumicznych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy sądowy na walcu drogowym wibracyjnym wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; hipoteka zwykła w kwocie 4.536.000,00 PLN i hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Ostrołęce	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	205 128,00 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującym do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A.	3 547 000,00 zł	786 589,97 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) powyżej 1 roku do 3 lat	28 166 186,78	24 936 362,59
b) powyżej 3 lat do 5 lat	7 348 173,03	2 717 601,13
c) powyżej 5 lat	85 602,04	520 200,00
RAZEM	35 599 961,85	28 174 163,72

*kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2011

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Struktura umownych terminów wymagalności niezdykontowanych przepływów pieniężnych z tytułu kredytów i pożyczek przedstawia się w następujący sposób:

	31-12-2011		31-12-2010	
	Wartość bilansowe	Niezdykontowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	Niezdykontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	39 932 684,06	39 872 701,40	1 920 517,97	1 920 517,97
b) powyżej 1 roku do 3 lat	28 166 186,78	28 459 170,49	24 949 288,80	24 963 974,95
c) powyżej 3 lat do 5 lat	7 348 173,03	7 341 401,13	2 705 085,55	2 717 601,13
d) powyżej 5 lat	85 602,04	85 472,00	519 789,37	520 200,00
RAZEM	75 532 645,91	75 758 745,02	30 094 681,69	30 122 294,05

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystanych kredytów oraz instrumentów finansowych na dzień 31-12-2011 r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota na dzień	Warunki oprocentowania	data zawarcia umowy	termin spłaty	płatność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.02.2009	14.09.2013	z wpływów na rachunek bieżący
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	8 000 000,00 zł	8 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.06.2010	18.06.2012	z wpływów na rachunek bieżący
Kredyt Bank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR O/N + marża	19.09.2008	20.09.2012	z wpływów na rachunek bieżący
Raiffeisen Bank Polska S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	08.02.2010	28.09.2012	z wpływów na rachunek bieżący

POŻYCZKI UDZIELONE

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	termin spłaty	bilansowa wartość na dzień 31.12.2011
Galeria OPOCZNO sp. z o.o.	21.08.2009	300 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	15.06.2012	585 352,81 zł
Portus Investment sp. z o.o.	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	10.09.2012	1 500 000,00 zł
Kowalski Marek	15.07.2011	18 720,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.08.2015	16 380,00 zł
MONDAY DEVELOPMENT S.A.	10.08.2011	150 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	22.01.2012	150.000,00 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. s.k..	13.12.2010	2 350 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	25.10.2011	50 000,00 zł

W 2011 roku dokonano odpisu aktualizującego na kwotę 300 000,00 zł. dotyczącą pożyczki udzielonej Galerii OPOCZNO Sp. z o.o.

6.13. LEASING

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

	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2011		31-12-2010	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
WYSZCZEGÓLNIENIE				
- poniżej 1 roku	2 925 117,77	2 365 753,05	2 650 511,10	2 050 524,46
- od 1 do 5 lat	3 598 028,82	3 613 066,35	4 345 328,38	4 273 740,44
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 523 146,59	5 978 819,40	6 995 839,48	6 324 264,90
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-544 327,13		-671 574,58	
Wartość bieżąca	5 978 819,40	5 978 819,40	6 324 264,90	6 324 264,90

6.14. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2011	31-12-2010
	REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	583 028,67
- odprawy emerytalne	559 822,51	191 866,18
- odprawy rentowe	23 206,16	11 025,08
a) zwiększenia	402 339,77	409 161,58
- odprawy emerytalne	391 009,93	396 709,50
- odprawy rentowe	11 329,84	12 452,08
b) wykorzystanie	-	10 536,00
- odprawy emerytalne	-	10 536,00
- odprawy rentowe	-	-
c) rozwiązanie	322 431,00	18 488,17
- odprawy emerytalne	319 116,98	18 217,17
- odprawy rentowe	3 314,02	271,00
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	662 937,44	583 028,67
- odprawy emerytalne	631 715,46	559 822,51
- odprawy rentowe	31 221,98	23 206,16

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2011	31-12-2010
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	64 192,10	3 950,08
- odprawy emerytalne	58 438,89	-
- odprawy rentowe	5 753,21	3 950,08
a) zwiększenia	80 143,21	71 915,44
- odprawy emerytalne	77 846,60	68 974,89
- odprawy rentowe	2 296,61	2 940,55
b) wykorzystanie	29 625,31	11 185,15
- odprawy emerytalne	28 961,49	10 536,00
- odprawy rentowe	663,82	649,15
c) rozwiązanie	-	488,27
- odprawy rentowe	-	488,27
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	114 710,00	64 192,10
- odprawy emerytalne	107 324,00	58 438,89
- odprawy rentowe	7 386,00	5 753,21

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2010-2011:

- stopa dyskonta w 2011 roku	5,50%
- stopa dyskonta w 2010 roku	4,90%
- wzrost płacy minimalnej	5,00%

Ostatnia wycena niezależnego aktuarusza została wykonana na dzień 31 grudnia 2011 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2011	31-12-2010
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	21 233 792,51	17 496 088,52
- świadczenia pracownicze	6 772 435,66	4 332 782,42
- naprawy gwarancyjne	8 186 635,49	7 923 983,89
- rezerwa na podwykonawców	4 219 924,66	4 088 791,55
- rezerwa na zobowiązania	1 950 496,70	1 060 530,66
- koszty pozostałe	104 300,00	90 000,00
a) zwiększenia	106 815 092,68	60 868 449,39
- świadczenia pracownicze	7 170 800,99	7 481 094,29
- naprawy gwarancyjne	3 651 936,75	2 760 274,52
- rezerwa na podwykonawców	90 810 285,18	48 743 033,88
- rezerwa na zobowiązania	4 757 069,76	1 539 746,70
- koszty pozostałe	425 000,00	344 300,00
b) wykorzystanie	89 718 731,40	57 130 745,40
- świadczenia pracownicze	8 438 184,17	5 041 441,05
- naprawy gwarancyjne	2 191 355,58	2 497 622,92
- rezerwa na podwykonawców	77 734 888,01	48 611 900,77
- rezerwa na zobowiązania	1 154 803,64	649 780,66
- koszty pozostałe	199 500,00	330 000,00
c) rozwiązanie	270 805,81	-
- świadczenia pracownicze	245 712,76	-
- rezerwa na podwykonawców	15 293,05	-
- koszty pozostałe	9 800,00	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	38 059 347,98	21 233 792,51
- świadczenia pracownicze	5 259 339,72	6 772 435,66
- naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	8 186 635,49
- rezerwa na podwykonawców	17 280 028,78	4 219 924,66
- rezerwa na zobowiązania	5 552 762,82	1 950 496,70
- koszty pozostałe	320 000,00	104 300,00

6.15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
- z tytułu dostaw i usług	129 298 138,41	75 124 355,96
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	4 255 179,89	3 908 207,21
- z tytułu wynagrodzeń	1 370 322,67	1 341 469,33
- zaliczki otrzymane na dostawy	13 869 431,45	21 787 923,10
- inne	3 913 875,46	257 571,91
RAZEM	152 706 947,88	102 419 527,51

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	86 045 948,24	38 330 846,25
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	18 930 979,57	26 197 908,30
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	792 214,34	3 993 122,78
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 886,54	-
e) powyżej 1 roku	-	-
zobowiązania przeterminowane	23 524 109,72	6 602 478,63
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	129 298 138,41	75 124 355,96

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	22 087 340,70	4 180 249,21
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 031 324,71	664 008,92
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	46 148,11	1 474 989,41
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	61 689,04	14 982,04
e) powyżej 1 roku	297 607,16	268 249,05
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	23 524 109,72	6 602 478,63

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	2011-12-31		2010-12-31	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	101 238 725,13	x	66 722 055,09
- USD	269,49	877,06	7 784,19	22 995,47
- RUB	17 952 696,88	1 836 415,21	21 688 084,41	2 292 082,97
- EUR	7 078 634,62	31 644 519,19	2 359 726,98	9 345 252,29
- UAH	2 782,90	1 193,03	3 218,63	1 209,80
- NOK	30 569 821,23	17 969 839,79	47 605 948,43	24 035 245,61
- SEK	2 170,14	975,64	1 555,14	686,28
- BYR	35 827 894,00	14 402,83	-	-
RAZEM	x	152 706 947,88	x	102 419 527,51

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na koniec 2011 roku i koniec 2010 roku nie występują.

6.16. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2011 roku przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2010	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	8 186 635,49	1 460 581,17		9 647 216,66
Rezerwa na świadczenia pracownicze	8 181 234,04		1 190 890,30	6 990 343,74
Rezerwa na koszty podwykonawców	4 235 217,71	7 123 173,12		11 358 390,83
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 160 478,36		2 063 151,82	11 097 326,54
Kontrakty - rezerwa na straty	2 566 522,14	1 428 534,53		3 995 056,67
Produkcja niezakończona podatkowo	16 173 956,00	24 968 616,99		41 142 572,99
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	688 749,16	2 751 091,20		3 439 840,36
Nieopłacone odsetki	83 754,69		59 458,49	24 296,20
Należności dyskonto	1 529 093,91	1 082 754,66		2 611 848,57
Zapas deweloperski		288 489,77		288 489,77
Odpis na zapasy	817 748,21		103 255,21	714 493,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	1 251 536,67	906 233,24		2 157 769,91
Odpis na majątku trwałym	264 056,00		116 762,00	147 294,00
Różnica między wartością podatkową a bilansową środków trwałych	340 422,18	15 040,45		355 462,63
Forward		1 630 157,06		1 630 157,06
Koszty nabycia udziałów		157 029,00		157 029,00
Wycena kredytów i pożyczek		58 562,38		58 562,38
Zobowiązania z tytułu leasingu	177 004,46		177 004,46	-
Inne koszty	104 300,00	215 700,00		320 000,00
Suma ujemnych różnic przejściowych	57 760 709,02	42 085 963,57	3 710 522,28	96 136 150,31
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	10 974 535,00	7 996 333,00	704 999,00	18 265 869,00

DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2010	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 983 575,27	28 908 762,41		46 892 337,68
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	1 149 103,17	1 052 570,39		2 201 673,56
Dyskonto zobowiązań	2 938 777,55	2 611 856,55		5 550 634,10
Kary naliczone a nie otrzymane	158 354,46	381 434,50		539 788,96
Odsetki nieotrzymane	21 065,60	901 667,11		922 732,71
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	356 204,47	814 366,70		1 170 571,17
Zapas deweloperski	270 080,00	17 645 246,47		17 915 326,47
Korekta na zapasach		110 623,62		110 623,62
Aport Makbud/Artbud	5 177 063,16		494 597,87	4 682 465,29
Wycena obligacji	-			-
Wycena kredytów i pożyczek		361 809,45		361 809,45
Forward	1 082 282,32		1 082 282,32	-
Finansowanie zewnętrzne	200 267,77		84 431,38	115 836,39
Odszkodowanie naliczone nie otrzymane		648 108,31		648 108,31
Aktualizacja wyceny środków trwałych	2 475 978,71	250 999,77		2 726 978,48
Rozliczenie połączenia	8 688 873,68		3 445 422,24	5 243 451,44
Suma dodatnich różnic przejściowych	40 501 626,16	53 687 445,28	5 106 733,81	89 082 337,63
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	7 695 310,00	10 200 613,00	970 280,00	16 925 643,00

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2010 przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	BO PRDiM		zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2010
	31-12-2009	31-12-2009			
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	7 923 983,89		262 651,60		8 186 635,49
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	4 787 733,75	525 878,95	2 867 621,34		8 181 234,04
Rezerwa na koszty podwykonawców	4 295 632,89			60 415,18	4 235 217,71
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	17 885 880,13			4 725 401,77	13 160 478,36
Kontrakty długoterminowe - rezerwa na straty	-		2 566 522,14		2 566 522,14
Podatkowa produkcja w toku	7 790 629,00	88 621,05	8 294 705,95		16 173 956,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 056 286,03			367 536,87	688 749,16
Nieopłacone odsetki	-		83 754,69		83 754,69
Dyskonto należności	1 144 578,80	4 778,95	379 736,16		1 529 093,91
Zapasy deweloperski			-		-
Odpis na zapasy	1 537 700,00	75 631,58		795 583,37	817 748,21
Korekty zapasów	1 604 706,44			353 169,77	1 251 536,67
Odpis na majątku trwałym	244 582,00		19 474,00		264 056,00
Różnica między wartością podatkową a bilansową środków trwałych	350 366,22			9 944,04	340 422,18
Forward					-
Koszty nabycia udziałów					-
Wycena kredytów i pożyczek					-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-		177 004,46	-	177 004,46
Inne koszty	90 000,00		14 300,00		104 300,00
Suma ujemnych różnic przejściowych	48 712 079,15	694 910,53	14 665 770,34	6 312 051,00	57 760 709,02
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	9 255 295,00	132 033,00	2 786 497,00	1 199 290,00	10 974 535,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	BO PRDiM		zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2010
	31-12-2009	31-12-2009			
Kontrakty długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	8 156 809,81	88 621,05	9 738 144,41		17 983 575,27
Leasing	659 577,76		489 525,41		1 149 103,17
Dyskonto zobowiązań	2 647 321,60		291 455,95		2 938 777,55
Kary naliczone nieotrzymane	21 155,00		137 199,46		158 354,46
Odsetki nieotrzymane	131 495,44	15 215,79		125 645,63	21 065,60
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	139 154,24		217 050,23		356 204,47
Zapasy deweloperski	9 692 120,35			9 422 040,35	270 080,00
Korekta na zapasach	-				-
Aport	5 454 205,00			277 141,84	5 177 063,16
Wycena obligacji					-
Wycena kredytów i pożyczek					-
Forward			1 082 282,32		1 082 282,32
Finansowanie zewnętrzne			200 267,77		200 267,77
Odszkodowanie naliczone nie otrzymane			-		-
Aktualizacja wyceny środków trwałych		2 356 436,84	119 541,87		2 475 978,71
Rozliczenie połączenia			8 688 873,68		8 688 873,68
Suma dodatnich różnic przejściowych	26 901 839,20	2 460 273,68	20 964 341,10	9 824 827,82	40 501 626,16
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	5 111 349,00	467 452,00	3 983 225,00	1 866 717,00	7 695 310,00

W 2010 roku zaksięgowano dodatnią różnicę przejściową w kwocie 8 688 873,68 związaną z rozliczeniem połączenia, w związku z powyższym rezerwa z tytułu podatku odroczonego wynosiła 1 650 886,00. Kwota miała wpływ na ustalenie wartości okazyjnego nabycia.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010
Bieżący podatek dochodowy	7 040 909,08	7 876 227,07
Dotyczący roku obrotowego	7 042 131,08	7 876 227,07
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-1 222,00	-
Odroczony podatek dochodowy	1 938 999,00	-1 121 585,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	1 938 999,00	-1 121 585,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	8 979 908,08	6 754 642,07

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010
Bieżący podatek dochodowy	-	542 454,00
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	542 454,00
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Podatek od rozliczonych w ciągu roku instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-
Podatek dochodowy netto od dostępnych do sprzedaży akt. finanse. sprzedanych w ciągu roku obrotowego	-	-
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-	542 454,00

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) mogą być przedmiotem kontroli przez organy podatkowe albo inne organy, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości podatkowe są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych. Opisane powyżej ryzyko dotyczy też działalności Grupy poza granicami kraju. Grupy ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz usług audytorskich.

6.17. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

6.17.1 DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2011	31-12-2010
Planowane przychody z bieżących projektów	1 754 644 003,06	1 111 914 251,33
Planowane koszty z bieżących projektów	1 648 993 535,49	1 060 603 122,42
Planowana marża na bieżących projektach	105 650 467,57	51 311 128,91
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	771 078 669,22	416 967 391,97
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	729 740 587,23	392 955 365,85
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	41 338 081,99	24 012 026,12
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	64 312 385,58	27 299 102,79
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	60,87%	53,20%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	735 283 658,07	412 144 295,06
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	46 892 337,68	17 983 575,27
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	11 743 146,37	15 727 000,50
- w tym dotyczące planowanej straty	645 819,84	2 566 522,14
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.17.2)	13 869 431,45	21 787 923,10

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalania przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. W sytuacji, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata obciąża koszty operacyjne.

6.17.2 ZALICZKI OTRZYMANE

	31-12-2011	31-12-2010
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.17.1)	13 869 431,45	21 787 923,10
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej (nota 6.19)	3 182 689,81	10 885 504,06
Ogółem	17 052 121,26	32 673 427,16

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2011r. i 31.12.2010r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

6.18. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2011	31-12-2010
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 617 354,40	6 437 125,22
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	13 581 063,75	15 445 761,25
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	26 198 418,15	21 882 886,47
Odpis aktualizacyjny należności	1 210 059,34	1 210 059,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	27 408 477,49	23 092 945,81
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	23 954 441,11	13 619 940,97
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	28 229 886,37	22 123 499,01
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	52 184 327,48	35 743 439,98

	31-12-2011	31-12-2010
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 611 848,57	1 529 093,91
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	5 550 634,10	2 938 777,55

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość kaucji:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2011	31-12-2010
Stan na początek okresu	1 210 059,34	1 072 659,34
a) zwiększenia	-	147 759,69
- przeniesienia z należności na kaucje	-	147 759,69
b) zmniejszenia	-	10 359,69
- spłata wierzytelności	-	10 359,69
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KAUCJI RAZEM	1 210 059,34	1 210 059,34

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz rachunku zysków i strat Grupy na

poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2011	31-12-2010
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 722 191,97	-1 273 045,82
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	3 985 036,08	1 791 337,94
Ogółem korekta marży brutto	2 262 844,11	518 292,12
Korekta przychodów finansowych	639 437,31	893 308,14
Korekta kosztów finansowych	1 373 338,43	1 552 640,56
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-496 252,00	-55 376,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	205 723,00	73 057,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	1 238 413,99	-123 359,30

Ponadto skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych z tytułu kaucji w kwocie 57 788,93 zł ujęto w zapasach.

W 2011 roku największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 24,51% wszystkich zatrzymanych kaucji. Na koniec roku 2010 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 33,39% wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów o budowę, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości:

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	31-12-2011	31-12-2010
- do 1 miesiąca	114 568,80	-
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	157 040,42	-
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	923 242,97	145 919,22
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	66 051,29	840 934,59
- powyżej 1 roku	294 784,77	2 017 098,11
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów o budowę	1 555 688,25	3 003 951,92

6.19. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	754 761,80	7 005 167,21
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	206 964,92	358 145,84
- prawo wieczystego użytkowania	547 796,88	602 966,53
- otrzymane nieodpłatnie środki trwałe	-	335,32
- zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	-	6 043 719,52
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	3 454 879,21	5 060 037,62
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	151 516,24	162 504,57
- prawo wieczystego użytkowania	55 169,16	55 168,67
- zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	3 182 689,81	4 841 784,54
- otrzymane nieodpłatnie środki trwałe	-	579,84
- odsetki od należności wekslowych	65 504,00	-

6.20. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2011					Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	751 678 229,51	57 940 405,20	103 118 848,78	98 647 255,46	- 71 980 859,66	939 403 879,29
sprzedaż zewnętrzna	683 582 672,94	57 940 405,20	103 118 848,78	94 761 952,37	-	939 403 879,29
sprzedaż na rzecz innych segmentów	68 095 556,57	-	-	3 885 303,09	- 71 980 859,66	-
Koszt sprzedaży	711 164 169,12	60 213 819,23	81 489 674,42	91 103 445,16	- 66 723 321,75	877 247 786,18
Zysk brutto ze sprzedaży	40 514 060,39	- 2 273 414,03	21 629 174,36	7 543 810,30	- 5 257 537,91	62 156 093,11
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	5,39%	-3,92%	20,97%	7,65%	7,30%	6,62%
Koszty sprzedaży			x			2 948 920,45
Koszty zarządu						22 393 320,85
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 3 052 128,82
Zysk z działalności operacyjnej			x			33 761 722,99
Przychody finansowe			x			4 191 947,01
w tym przychody odsetkowe	1 369 477,36	13 547,51	56 529,09	104 040,15		1 543 594,11
Koszty finansowe			x			7 855 184,50
w tym koszty odsetkowe	1 389 930,12	510 092,31	75 894,46	30 061,92		2 005 978,81
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-748,29
Zysk przed opodatkowaniem			x			30 097 737,21
Podatek dochodowy			x			8 979 908,08
Zysk netto			x			21 117 829,13

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	147 312 074,31	58 224 429,60	140 848 002,22	73 061 564,21	419 446 070,34
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-		100 393 565,30
Razem aktywa	147 312 074,31	58 224 429,60	140 848 002,22	73 061 564,21	519 839 635,64
Kapitał własny	-				158 068 870,04
Zobowiązania	215 325 460,20	20 205 421,56	66 001 782,06	36 034 439,39	337 567 103,21
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	24 203 662,39
Razem pasywa	215 325 460,20	20 205 421,56	66 001 782,06	36 034 439,39	519 839 635,64
Amortyzacja	1 147 566,34	2 361 898,08	99 196,13	1 636 998,44	5 245 658,99

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2010

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	461 272 428,89	67 752 445,59	97 373 422,13	40 324 450,00	- 8 861 998,42	657 860 748,19
sprzedaż zewnętrzna	453 022 041,60	67 746 969,71	97 373 422,13	39 718 314,75	-	657 860 748,19
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 250 387,29	5 475,88	-	606 135,25	- 8 861 998,42	-
Koszt sprzedaży	429 419 916,84	64 698 091,57	72 340 268,29	46 459 431,14	- 8 601 480,83	604 316 227,01
Zysk brutto ze sprzedaży	31 852 512,05	3 054 354,02	25 033 153,84	- 6 134 981,14	- 260 517,59	53 544 521,18
% zysku brutto ze sprzedaży	6,91%	4,51%	25,71%	-15,21%	2,94%	8,14%
Koszty sprzedaży			x			3 288 758,80
Koszty zarządu			x			20 084 942,98
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 413 741,26
Zysk z działalności operacyjnej			x			29 757 078,14
Przychody finansowe			x			3 579 057,83
w tym przychody odsetkowe	1 055 626,48	34 387,73	2 496,61	7 311,80		1 099 822,62
Koszty finansowe			x			3 896 362,02
w tym koszty odsetkowe	1 509 886,64	546 560,89	61 726,32	159 289,07		2 277 462,92
Zysk przed opodatkowaniem			x			29 439 773,95
Podatek dochodowy						6 754 642,07
Zysk netto			x			22 685 131,88

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	142 502 074,53	41 725 810,82	92 533 061,17	48 763 815,27	325 524 761,79
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-		50 313 309,26
Razem aktywa	142 502 074,53	41 725 810,82	92 533 061,17	48 763 815,27	375 838 071,05
Kapitał własny	-				140 411 314,76
Zobowiązania	129 596 613,28	19 302 913,51	37 649 830,63	29 489 985,90	216 039 343,32
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	19 387 412,97
Razem pasywa	129 596 613,28	19 302 913,51	37 649 830,63	29 489 985,90	375 838 071,05
Amortyzacja	1 494 039,30	2 655 253,07	58 511,97	1 737 430,19	5 945 234,53

Koszt uzyskania informacji o przychodach od klientów zewnętrznych dla poszczególnych produktów i usług wchodzących w skład segmentów wiąże się z nadmiernym kosztem ich pozyskania.

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony 31-12-2011	okres zakończony 31-12-2010	stan na dzień 31-12-2011	stan na dzień 31-12-2010
KRAJ	616 166 390,11	585 737 078,54	41 856 347,74	45 066 540,02
EKSPORT	323 237 489,18	72 123 669,65	25 864 716,25	25 774 910,97
w tym Rosja	215 537 353,80	32 033 429,88	301 275,81	176 342,13
Razem	939 403 879,29	657 860 748,19	67 721 063,99	70 841 450,99

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

Grupa w 2011 roku uzyskała przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 195 324 950,98 zł.

Natomiast w porównywalnym okresie Spółka nie posiadała klientów, z którymi przychody z tytułu transakcji z zewnętrznym klientem przekraczają 10% łącznych przychodów jednostki.

6.21. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) kraj	607 221 994,04	565 146 419,33
- sprzedaż usług budowlanych	517 445 626,56	485 678 406,31
- sprzedaż deweloperska	89 022 734,39	78 921 430,45
- sprzedaż wyrobów	420 607,59	471 348,41
- sprzedaży usług pozostałych	333 025,50	75 234,16
b) eksport	317 236 411,44	73 633 459,72
- sprzedaż usług budowlanych	317 236 411,44	73 633 194,27
- sprzedaż usług pozostałych	-	265,45
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	924 458 405,48	638 779 879,05

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

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
- sprzedaż towarów	14 028 614,39	18 299 722,61
- sprzedaży materiałów	916 859,42	781 146,53
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	14 945 473,81	19 080 869,14

6.22. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) amortyzacja	5 245 658,99	5 945 234,53
b) zużycie materiałów i energii	207 341 574,53	148 056 223,74
c) usługi obce	642 137 838,38	397 303 097,41
d) podatki i opłaty	2 648 780,17	1 922 747,46
e) wynagrodzenia	53 278 358,41	39 534 415,45
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	9 890 100,32	7 617 091,26
g) pozostałe koszty rodzajowe	11 476 651,00	7 947 822,17
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	932 018 961,80	608 326 632,02
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	16 851 637,86	35 262 327,09
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-58 529 650,50	- 34 928 093,93
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-5 615 969,24	- 3 288 758,80
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-22 393 320,85	- 20 084 942,98
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	862 331 659,07	585 287 163,40

6.23. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	166 692,58	113 879,02
b) dotacje	163 084,41	163 311,48
c) pozostałe:	3 961 828,99	4 004 478,92
- rozwiązane odpisy aktualizujące	1 224 045,49	1 169 734,34
- odpisane zobowiązania	4 393,99	41,39
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	55 169,16	55 168,67
- kary i odszkodowania	1 802 267,96	2 173 551,43
- uzyskane koszty sądowe i procesowe	124 157,66	-
- zyski z okazijnego nabycia	-	189 638,00
- inne	751 794,73	416 345,09
RAZEM	4 291 605,98	4 281 669,42

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
a) aktualizacja aktywów niefinansowych	1 112 674,23	341 595,42
- odpisy aktualizujące należności	612 674,23	20 480,51
- odpis aktualizujący zapasy	200 000,00	294 499,91
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	-	26 615,00
- odpis aktualizujący pożyczki	300 000,00	-
b) pozostałe:	6 231 060,57	4 353 815,26
- spisane należności	14 578,06	6 890,25
- rezerwa na zobowiązania i należności	4 757 069,76	3 260 703,77
- przekazane darowizny	68 523,51	129 655,00
- koszty sądowe i procesowe, wyroki sądowe	482 990,61	160 065,30
- kary	-	21 430,46
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	299 859,70	244 992,80
- inne	608 038,93	530 077,68
RAZEM	7 343 734,80	4 695 410,68

6.24. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
a) z tytułu odsetek:	2 748 669,12	1 405 339,18
- odsetki od udzielonych pożyczek	43 220,36	-
- odsetki od lokat	67 558,80	64 518,72
- dyskonto kaucji	639 437,31	893 308,14
- wycena kredytów i pożyczek	22 038,95	15 204,69
- odsetki od kontrahentów	1 745 714,29	370 097,05
- pozostałe	230 699,41	62 210,58
b) inne przychody finansowe	1 443 277,89	2 173 718,65
RAZEM	4 191 947,01	3 579 057,83

Inne przychody finansowe

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
a) dodatnie różnice kursowe	1 201 442,14	245 874,00
b) pozostałe:	241 835,75	1 927 844,65
- kontrakty terminowe wycena	-	1 082 282,32
- kontrakty terminowe realizacja	-	844 539,12
- pozostałe	241 835,75	1 023,21
Inne przychody finansowe razem:	1 443 277,89	2 173 718,65

Koszty finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
a) z tytułu odsetek:	3 916 342,21	3 047 872,45
- odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	1 503 818,55	832 810,46
- dyskonto kaucji	1 373 338,43	1 552 640,56
- inne dyskonta	378 643,00	-
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	15 351,88	1 689,22
- odsetki od leasingu	598 412,25	510 509,43
- pozostałe	46 778,10	150 222,78
b) inne koszty finansowe	3 938 842,29	848 489,57
RAZEM	7 855 184,50	3 896 362,02

Inne koszty finansowe	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
a) ujemne różnice kursowe	-	-
b) pozostałe:	3 938 842,29	848 489,57
- z tytułu prowizji	303 441,04	323 562,05
- wycena kontraktów	2 712 439,38	-
- realizacja kontraktów	914 629,00	483 818,72
- pozostałe	8 332,87	41 108,65
Inne koszty finansowe razem:	3 938 842,29	848 489,57

6.25. ZYSK (STRATA) JEDNĄ AKCJĘ

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2011 rok :

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-31.12.2011	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-31.12.2011	33 958 770,30
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 01.01.2011 do 31.12.2011	6,73
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	238 755,42
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	38 534,58
Ilość akcji ogółem	33 997 304,88

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2010 rok :

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-31.12.2010	33 927 184,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-31.12.2010	33 927 184,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	209 790,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	5,6
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 174 824,00
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01.01.2010 do 31.12.2010	8,08
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	145 399,01
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	64 390,99
Ilość akcji ogółem	33 991 574,99

6.26. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	31-12-2011	31-12-2010
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	3 884 655,45	8 093 918,55
- grunty	458 680,00	-
- budynki i budowle obiekty inżynierii lądowej	-	3 200,00
- urządzenia techniczne i maszyny	706 816,84	865 161,19
- środki transportu	448 343,94	20 745,90
- inne środki trwałe	323 553,80	204 095,06
- środki trwałe w budowie	1 947 260,87	7 000 716,40
Wartości niematerialne i prawne	196 318,69	192 569,27
RAZEM	4 080 974,14	8 286 487,82

6.27. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W 2011 i 2010 roku działalność zaniechana nie występuje.

6.28. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01 -31.12.2011	01.01 -31.12.2010
Amortyzacja:	5 245 658,99	5 945 234,53
amortyzacja wartości niematerialnych	287 279,43	416 506,94
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	4 809 172,52	5 379 521,04
amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntów	149 207,04	149 206,55
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	1 257 850,67	231 532,78
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów i leasingów	1 257 850,67	231 532,78
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	402 248,69	322 071,01
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	-43 220,36	-
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek i factoringu	1 503 818,55	832 810,46
provizje od kredytów	303 441,04	323 562,05
provizje otrzymane	-472 535,16	-
odsetki otrzymane	-1 239 745,41	-434 615,77
odsetki nieotrzymane	-573 527,68	-
wycena kredytów	-6 687,07	-13 515,47
odsetki pozostałe do zapłacenia	80 879,18	173 678,02
odsetki pozostałe zapłacone	46 778,10	215 875,46
odsetki od leasingu	598 412,25	510 509,43
kontrakty terminowe	-	-1 443 002,72
odsetki zapłacone w aktywowanym majątku trwałym	204 635,25	156 769,55
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	3 760 375,80	-105 193,97
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-346 127,59	-81 715,23
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	296 197,01	68 441,35
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-116 762,00	-91 920,09
aktualizacja wartości krótkoterminowych aktywów finansowych	300 000,00	-
kontrakty terminowe	3 627 068,38	-
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	16 955 982,14	5 061 648,95
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	18 338 651,41	1 298 050,75
bilansowa zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze	-1 382 669,27	2 880 032,67
wzrost rezerw z tytułu podatku dochodowego mająca wpływ na majątek trwały	-	1 650 886,00
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	-767 320,47
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	8 274 606,79	28 885 375,13
bilansowa zmiana stanu zapasów	-13 308 929,34	1 705 028,22
ujęcie zapasów w wartości godziwej	-	8 310 229,65
zapasy dotyczące nieruchomości inwestycyjnych	18 900 000,00	-
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	18 870 117,26
odsetki aktywowane w zapasach	2 683 536,13	-
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-92 273 410,73	-68 509 177,83
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-102 342 132,03	-69 312 355,04
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-6 180 229,18	-117 282,95
kwoty należne od odbiorców nieruchomości inwestycyjnych	16 248 950,48	-
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	920 460,16
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	62 744 453,74	37 376 402,86
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	52 409 953,60	39 170 427,34
zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu	10 334 500,14	642 695,41
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	-2 436 719,89
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-9 812 595,86	-2 449 728,48
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-1 957 032,04	-1 594 370,88
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	-7 855 563,82	5 105 117,15
Stan rozliczeń międzyokresowych przejęty w wyniku objęcia kontroli	-	-5 960 474,75
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-188 873,24	-410 657,70
koszt opcji menedżerskich	413 593,00	300 000,00
inne korekty	-602 466,24	-710 657,70
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-4 623 970,35	-10 742 458,61

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Środki pieniężne w banku i kasie	42 824 851,70	28 123 336,79
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	-97 815,17	151 168,00
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	42 727 036,53	28 274 504,79

6.29. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W dniu 04 lipca 2011r. UNIBEP S.A. zakupiła 100% udziałów w utworzonej 08.03.2011r. Spółce VIZELA INVESTMENTS Sp. z o.o. (obecnie UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o.). Wstępne rozliczenie tego połączenia przedstawia poniższa tabela.

Jednostka przejmująca	UNIBEP S.A.
Jednostka przejmowana	UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o.
Dzień przejęcia kontroli	5.07.2011

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia	Sposób określenia wartości godziwej
	AKTYWA			
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	
II.	Pozostałe aktywa trwałe	-	-	
III.	Zapasy-grunty	-	-	
	Zapasy-produkcja niezakończona	-	-	
IV.	Należności	59,28	59,28	wartość bieżąca
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 645,62	4 645,62	kwoty nominalne
	AKTYWA RAZEM	4 704,90	4 704,90	x
	ZOBOWIĄZANIA			
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	-	-	
II.	Przychody przyszłych okresów	-	-	
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	-	-	x
	Nabyty udział w kapitale własnym %	x	100	x
	CENA NABYCIA	x	16 959,80	
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x	-	x
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	
	Wartość firmy		12 254,90	
	Zysk z tytułu okazjowego nabycia		-	

Płatności za nabyte udziały dokonano w formie gotówkowej.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z dochodów całkowitych za okres od 05.07.2011 r. do 31.12.2011 r. ujęto stratę przejętej Spółki w kwocie 17 216,84. W tym okresie UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży. Spółka konsolidowana metodą pełną. Na dzień 31-12 2011 roku nie dokonano ostatecznego rozliczenia połączenia.

W niniejszym sprawozdaniu z dochodów całkowitych ujęto przypadającą na Spółkę dominującą stratę Monday Palacza Sp. z o.o. SKA w kwocie 2 844,05. Spółka nie uzyskała przychodów ze sprzedaży. Spółka konsolidowana metodą pełną.

6.30. WSPÓLKONTROLOWANE PODMIOTY

Grupa UNIBEP wspólnik kontroluje spółki:

- Monday Palacza Sp. z o.o. w której posiada 50% udziałów. Spółka Monday Palacza Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS 29.08.2011r. Spółka jest konsolidowana metodą proporcjonalną;
- Junimex Development 7 Sp. z o.o. w której posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana w KRS 19.01.2005r. Konsolidacja metodą proporcjonalną.

Następujące kwoty odpowiadają udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach ze sprzedaży, kosztach i wyniku finansowym wspólnik kontrolowanych Spółek.

	31-12-2011
Aktywa trwałe	5 050,00
Aktywa obrotowe	9 669,08
Aktywa ogółem	14 719,08
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	492
Zobowiązania ogółem	492
Aktywa netto	14 227,08
	31-12-2011
Przychody ogółem	0,16
Koszty ogółem	5 814,03
Podatek dochodowy od osób prawnych	-
Zysk/(strata) netto	-5 813,87
Proporcjonalny udział w przyszłych zobowiązaniach wspólnego przedsięwzięcia	-
Proporcjonalny udział w zobowiązaniach warunkowych wspólnego przedsięwzięcia	-

Na skutek rozwiązania umowy nabycia udziałów Galerii Kutno Sp. z o.o. ze skonsolidowanego sprawozdania wyłączono sprawozdanie tej Spółki oraz wartość firmy będącą wynikiem wstępnego zakresu połączenia, a wygenerowany wynik w okresie ujęto w kapitałach Grupy

6.31. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

	31-12-2011
Stan na dzień nabycia	2 300 000,00
Udział w zyskach/(stratach)	-748,29
Wyплаты dywidendy przez jednostki stowarzyszone	-
Stan na koniec okresu	2 299 251,71

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2011r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-12-2011	31-12-2010
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	25%*	-

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

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

Nazwa jednostki 31 grudnia 2011 roku	Aktywa	Zobowiązania i rezerwy	Przychody ogółem	Zysk / (strata) netto
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	24 504 574,63	22 180 400,40	-	-21 551,23
	24 504 574,63	22 180 400,40	-	-21 551,23

Na 31-12-2011r. spółka stowarzyszona nie wykazała zobowiązań i należności warunkowych.

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

	31-12-2011
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych	-748,29
Ogółem	-748,29

6.32. OPIS KOREKT POPRZEDNICH OKRESÓW

W stosunku do wcześniej prezentowanej informacji zmianie uległo skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych za okres 01.01.2010-31.12.2010 w zakresie pkt.B – Pozostałe dochody: w okresie porównywalnym w pozostałych dochodach nie wykazywano podatku dochodowego wpływającego na pozycje prezentowane w kapitale.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	31-12-2010		
	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	różnica
B. POZOSTAŁE DOCHODY			
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	6 308,90	6 308,90	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	542 454,00	-	542 454,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-536 145,10	6 308,90	-542 454,00
Całkowite dochody ogółem	22 148 986,78	22 691 440,78	-542 454,00
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	22 148 986,78	22 691 440,78	-542 454,00
akcjonariuszom jednostki dominującej	22 170 683,02	22 713 137,02	-542 454,00
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,65	0,67	-0,02
Całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,65	0,67	-0,02

Zmianie ulega prezentacja Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych. W 2010 roku Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych był wykazywany w zobowiązaniach a środki pieniężne zgromadzone na rachunku ZFŚS zwiększały stan środków pieniężnych Spółki i prezentowane były jako środki o ograniczonej możliwości dysponowania. W sprawozdaniu za 2011 rok ZFŚS prezentowany jest zgodnie z paragrafem 49(a) założeń Konceptyjnych. Skutki tych zmian przedstawia poniższe zestawienie:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	31-12-2010		
	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	różnica
AKTYWA			
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	116 031 837,61	116 043 464,99	-11 627,38
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 123 336,79	28 822 570,75	-699 233,96
PASYWA			
Kapitał własny			
Pozostałe kapitały			
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji	59 426 491,02	-	59 426 491,02
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	102 419 527,51	103 130 388,85	-710 861,34

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	31-12-2010		różnica
	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zmiana stanu należności	- 68 509 177,83	- 68 520 805,21	11 627,38
Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	37 376 402,86	38 087 264,20	- 710 861,34
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 044 822,62	25 744 056,58	- 699 233,96
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	10 104 566,03	10 803 799,99	- 699 233,96
Środki pieniężne na koniec okresu	28 274 504,80	28 973 738,76	- 699 233,96
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	128,27	699 362,23	- 699 233,96

6.33. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności		Zobowiązania	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Transakcje między jednostkami powiązanymi	6 803 825,02	3 328 186,59	2 817 422,97	3 282 257,02
WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych			
	31-12-2011	31-12-2010		
Transakcje między jednostkami powiązanymi	137 381 191,06	14 350 041,46		
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Transakcje między jednostkami powiązanymi	3 788 090,15	14 724 656,85	5 266 920,59	5 365 451,65
WYSZCZEGÓLNIENIE	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe			
	31-12-2011	31-12-2010		
Transakcje między jednostkami powiązanymi	17 924 875,10	19 893 664,90		
WYSZCZEGÓLNIENIE	Sprzedaż produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Transakcje między jednostkami powiązanymi	75 571 298,88	27 485 536,56	67 208 211,43	23 970 205,25
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Transakcje między jednostkami powiązanymi	1 381 412,91	1 016 664,81	371 291,00	387 620,50

6.34. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

Zarząd i Radę Nadzorczą GRUPY UNIBEP reprezentuje Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki dominującej UNIBEP S.A.

ZARZĄD:

Zarząd UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

W roku 2011 Zarządu UNIBEP S.A. funkcjonował w składzie:

Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu
Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu
Mariusz Sawoniewski – Wiceprezes Zarządu

W okresie od końca roku 2011 do publikacji niniejszego sprawozdania skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie. Obecna kadencja Zarządu trwa trzy lata i rozpoczęła się w dniu 27 kwietnia 2011 r.

RADA NADZORCZA:

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. wchodzi:

Dariusz Tomasz Skowroński – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Zofia Iwona Stajkowska – Członek Rady Nadzorczej
Czesław Miedziałowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
Irena Kubajewska – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
Krzysztof Cetnar – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Skład rady uległ zmianie: do 27.04.2011r członkiem rady była Marzena Wilbik-Kaczyńska; od 27.04.2011 członkiem rady został Krzysztof Cetnar.

6.35. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEN 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 Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	50.000	50.000	---
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	45.000	45.000	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	26,98%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.000.000	6.000.000	17,64%
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 sprawozdania

6.36. INFORMACJA O OSOBISTYCH, FAKTYCZNYCH I ORGANIZACYJNYCH POWIĄZANIACH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z OKREŚLONYMI AKCJONARIUSZAMI POSIADAJĄCYMI CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY UNIBEP S.A.:

ZARZĄD:

Jan Mikołuszko - jest mężem Zofii Mikołuszko, która w okresie objętym sprawozdaniem pełniła funkcję Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Zofia Mikołuszko na dzień 31 grudnia 2011r. posiadała 26,98% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołabiecki - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Mariusz Sawoniewski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA:

Dariusz Tomasz Skowroński (przewodniczący Rady Nadzorczej) – jest mężem Beaty Marii Skowrońskiej, która na dzień 31.12.2011r. posiadała 17,78%głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zofia Mikołuszko (wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej) – jest żoną Jana Mikołuszko pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Prezesa Zarządu UNIBEP S.A.

Zofia Iwona Stajkowska – na dzień 31 grudnia 2011r. posiadała 17,64%głosów na Walnym Zgromadzeniu

Czesław Miedziałowski – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Marzena Wilbik-Kaczyńska - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Irena Kubajewska - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.37. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE CZŁONKOM ZARZĄDU I CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W 2011 ROKU

Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2010r. wypłacona w 2011 r.	Razem
Mikołuszko Jan	540 000,00	730 183,24	1 270 183,24
Gołabiecki Leszek	340 589,76	730 183,24	1 070 773,00
Sawoniewski Mariusz	340 510,00	730 183,24	1 070 693,24
Razem:	1 221 099,76	2 190 549,72	3 411 649,48

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Wilbik-Kaczyńska Marzena	11 800,00	0,00	11 800,00
Cetnar Krzysztof	30 074,19	0,00	30 074,19
Kubajewska Irena	41 774,19	0,00	41 774,19
Miedziałowski Czesław	41 774,19	0,00	41 774,19
Mikołuszko Zofia	113 322,58	0,00	113 322,58
Skowroński Dariusz	137 322,58	0,00	137 322,58
Stajkowska Zofia	41 774,19	36 000,00	77 774,19
Razem:	417 841,92	36 000,00	453 841,92

6.38. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ

W 2011 roku nie było transakcji, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

6.39. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY UNIBEP S.A. A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A., w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania trzyletniej kadencji zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów członkom zarządu oprócz wynagrodzenia przysługuje premia roczna liczona od zysku netto Spółki za każdy rok obrotowy.

W przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie leżących po stronie członka zarządu pracodawca gwarantuje wypłacenie odprawy w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Członkom zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. zawarli również ze spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy. Zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy.

6.40. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek GRUPY UNIBEP S.A. na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

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

	31-12-2011	31-12-2010
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	57 509 481,38	48 089 887,48
- otrzymane gwarancje i poręczenia	54 829 383,38	39 755 961,30
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 680 098,00	8 333 926,18
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	103 271 985,10	121 696 850,47
- sprawy sporne	7 127 800,25	7 025 461,66
- udzielone gwarancje i poręczenia	93 897 252,85	110 175 069,54
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	2 246 932,00	4 496 319,27

Główne sprawy sporne na dzień 31.12.2011r., których stroną były Spółki GRUPY:

- 1) EG Bygg A.S.

W związku z zakończeniem realizacji i końcowym rozliczeniem inwestycji, strony zgłosiły wobec siebie następujące roszczenia:

UNIBEP S.A. - 21.976.880,63 NOK, z tytułu : wynagrodzenia umownego, robót dodatkowych, zwrotu poniesionych przez UNIBEP S.A. kosztów związanych z przesunięciem terminu prac.

Inwestor (EG Bygg) - 15.253.664,25 NOK z tytułu: kar umownych za opóźnienie, dodatkowego odszkodowania za opóźnienie, dodatkowych prac wiązanych z wykonaniem przedmiotu umowy.

UNIBEP S.A. kwestionuje naliczenie kar umownych oraz stoi na stanowisku, że przesunięcie terminu realizacji przedmiotu umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie inwestora (m.in. nieterminowe dostarczenie gwarancji należytego wykonania, nienależyte wypełnianie obowiązków inwestora).

Kwota związana z dodatkowym odszkodowaniem za opóźnienie jest ponadto niezasadna zdaniem UNIBEP S.A. z uwagi na zapisy umowne, które umożliwiają inwestorowi dochodzenie odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych za opóźnienie wyłącznie w przypadku działania umyślnego lub rażącego niedbalstwa wykonawcy.

Roszczenie związane z pracami dodatkowymi, stanowią w głównej mierze kwoty, które Inwestor powinien zwrócić UNIBEP S.A. po bezusterkowym wykonaniu prac.

2) Hillevags Hagen A.S.

W związku z zakończeniem realizacji i końcowym rozliczeniem inwestycji, strony zgłosiły wobec siebie następujące roszczenia:

UNIBEP S.A. – kwota 3.735.147 NOK, z tytułu: wynagrodzenia umownego, robót dodatkowych, zwrotu poniesionych przez UNIBEP S.A. kosztów związanych z przesunięciem terminu prac.

Inwestor (Hillevag Terrasse AS) – 2.397.600 NOK - tytułem kar umownych za opóźnienie

Ponadto Inwestor kwestionuje należność Unibep w wysokości 287.800 NOK tytułem robót dodatkowych.

Unibep kwestionuje w całości naliczenie kar umownych oraz stoi na stanowisku, że przesunięcie terminu realizacji przedmiotu umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od UNIBEP S.A. (m.in. niezatwierdzenie przez gminę planowanej przez inwestora ilości mieszkań, który wiązał się z koniecznością przeprojektowania przedmiotu umowy).

Trwają negocjacje mające na celu polubowne załatwienie spornych kwestii.

3) Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe SCANBET Sp. z o.o.

Na chwilę obecną trwa postępowanie sądowe, w wyniku którego podwykonawca - Scanbet Sp. z o.o. z siedzibą w Chociwlu pozwał UNIBEP S.A. o zapłatę wynagrodzenia z tytułu umowy o wykonanie projektu oraz prefabrykatów podpiwniczenia na budowie Bergheim.

Wartość przedmiotu sporu stanowi kwota 458.886 zł. Właściwość sądów polskich.

UNIBEP S.A. kwestionuje w całości żądanie powoda z uwagi na ryczałtowy charakter wynagrodzenia.

4) Miasto Ostrołęka wystawiło notę w kwocie 959 759,85 zł na karę umowną z tytułu nieterminowej realizacji inwestycji. Wcześniej cały kontrakt został rozliczony w całości. W ocenie UNIBEP S.A. naliczona kara umowna jest bezpodstawną z uwagi na fakt, że na inwestycji nie doszło do zwłoki tj. kwalifikowanej formy opóźnienia gdyż przekroczenie terminu wynikało z przyczyn zależnych od Zamawiającego m.in. z powodu zmiany projektu i potrzeby wykonania robót dodatkowych.

5) GDDKiA wystawiła noty z tytułu kar umownych za zwłokę w realizacji harmonogramu finansowego oraz odstąpienia od umowy na łączną kwotę 1 469 685,12zł. W ocenie Spółki UNIBEP S.A. posiada dowody świadczące o bezpodstawności a co za tym idzie bezskuteczności odstąpienia GDDKiA od umowy a w konsekwencji braku podstaw naliczenia kary umownej za odstąpienie. UNIBEP S.A. posiada również szereg dokumentów świadczących o braku podstaw do naliczenia kary umownej z tytułu zwłoki w wykonywaniu robót.

Opisana w sprawozdaniu finansowym sprawa pozwu Wspólnoty Mieszkaniowej Kasztanowa Aleja II została zakończona w dniu 08.12.2011r. podpisaniem ugody mediacyjnej na mocy której na rzecz Wspólnoty ma zostać zapłacone odszkodowanie w kwocie 394 000,00zł., z czego UNIBEP S.A. ma zapłacić kwotę 236 400,00zł.

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

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

Spółki GRUPY UNIBEP wynajmują pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie i Mińsku. W Warszawie użytkuje lokal o powierzchni 162,18 m² przy ulicy Rakowieckiej 30 stanowiącą własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 56,93 zł za jeden m². W Białymstoku użytkuje lokal o powierzchni 89,21m² przy ulicy Hetmańskiej 92 stanowiącą własność Spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 19,49 zł za jeden m². W Moskwie użytkuje lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projezd Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto z IP Borisienko Michaił Anatoliewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 94 817,50 RUB. Od dnia 14 lutego 2011 użytkuje w Mińsku

lokal o powierzchni 67,30 m² przy Pobieditelej 59, budynek Biznes-centra „Wiktorija”. Umowę najmu zawarto z KUP "Biznes-Centr"STOLICA". Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 3 180 100 BYR

6.42. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Informacja zawarta w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za rok 2011 – pkt 4.3.

6.43. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Pracownicy umysłowi	358	307
Pracownicy fizyczni	393	411
RAZEM	751	718

6.44. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z PODMIOTAMI UPRAWNIONYMI DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku 2011 dokonano wyboru PKF AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Elbląskiej 15/17 do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych UNIBEP S.A., Grupy UNIBEP i Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

1. umowa z UNIBEP S.A. dotycząca przeglądu sprawozdań śródrocznych. Wartość wynagrodzenia biegłych wyniosła 27.000 zł netto w tym 16.000 zł netto sprawozdanie jednostkowe i 11.000 zł netto sprawozdanie skonsolidowane.
2. umowa z UNIBEP S.A. dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie za wykonane usługi to odpowiednio 33.000 zł netto i 12.000 zł netto.
3. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowego na łączną kwotę 18.000 zł netto.

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2010 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 27 kwietnia 2011r. Sprawozdanie finansowe zostało złożone do opublikowania w Monitorze Polski B.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 06-03-2012r.

Bielsk Podlaski 06-03-2012