

UNIBEP S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	2010-12-31	2009-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1	48 384 340,79	49 076 944,25
Wartości niematerialne	7.2	4 778 649,00	4 993 661,13
Środki trwałe w budowie	7.1	6 665 834,67	15 281,14
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe	7.3	14 256 671,07	5 850 616,56
Kaucje z tytułu umów o budowę	7.17	6 418 050,94	6 319 842,27
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.15	10 631 815,00	9 239 781,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	7.4	2 094 301,26	2 232 932,31
Pożyczki udzielone	7.11	3 493 256,85	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7.9	655 467,05	686 713,95
Aktywa trwałe razem		97 378 386,63	78 415 772,61
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.7	46 669 701,09	89 387 927,40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.5	116 137 190,06	53 110 732,56
Kaucje z tytułu umów o budowę	7.17	15 433 836,69	16 976 574,53
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	7.16	18 447 777,77	8 156 809,81
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 498 332,54	1 239 995,46
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- krótkookresowe	7.3	5 458 822,04	111 250,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	24 574 166,45	18 028 199,63
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7.9	3 781 074,03	2 210 881,89
Pożyczki udzielone	7.11	11 531 400,00	8 800 000,00
Aktywa obrotowe razem		245 532 300,67	198 022 371,28
AKTYWA RAZEM		342 910 687,30	276 438 143,89

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	2010-12-31	2009-12-31
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	7.10	3 392 718,40	3 392 718,40
Udziały własne		-	7 811 700,00
Pozostałe kapitały		114 185 372,59	100 174 949,11
Zyski (straty) zatrzymane		24 154 070,87	14 735 813,12
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		141 732 161,86	110 491 780,63
Kapitał mniejszości		-	-
Kapitał własny ogółem		141 732 161,86	110 491 780,63
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	7.11	10 135 375,26	8 294 793,45
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7.13	263 509,72	202 891,26
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego		5 695 761,00	5 133 825,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	7.17	13 606 165,60	12 977 245,56
Przychody przyszłych okresów	7.9	715 756,87	908 894,56
Zobowiązania długoterminowe razem		30 416 568,45	27 517 649,83
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.14	99 930 530,22	71 715 547,99
Kaucje z tytułu umów o budowę	7.17	22 108 805,41	12 138 925,50
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	7.16	15 727 000,50	17 885 880,13
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	7.11	7 045 632,97	13 173 193,93
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7.13	20 915 065,66	17 463 972,76
Przychody przyszłych okresów	7.9	5 034 922,23	6 051 193,12
Zobowiązania krótkoterminowe razem		170 761 956,99	138 428 713,43
PASYWA RAZEM		342 910 687,30	276 438 143,89
Wartość księgową		141 732 161,86	110 491 780,63
Liczba akcji		33 927 184	33 927 184
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)		4,18	3,26
Rozwodniona liczba akcji		33 991 575	33 927 184
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)		4,17	3,26

Bielsk Podlaski 12-03-2011

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
		2010-12-31	2009-12-31
Działalność operacyjne			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	7.19	641 590 666,59	380 303 332,68
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7.19	19 080 869,14	13 101 321,61
Przychody ze sprzedaży ogółem		660 671 535,73	393 404 654,29
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług			
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		587 536 157,31	337 028 220,35
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		54 106 314,81	43 321 377,21
Koszty sprzedaży		4 913 319,40	4 489 532,72
Koszty zarządu		18 036 159,17	15 455 547,77
Pozostałe przychody operacyjne	7.21	3 650 878,43	6 576 917,63
Pozostałe koszty operacyjne	7.21	4 283 361,05	4 032 691,87
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		30 524 353,62	25 920 522,48
Przychody finansowe	7.22	4 554 867,34	3 317 295,88
Koszty finansowe	7.22	3 851 495,95	4 647 370,48
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		31 227 725,01	24 590 447,88
Podatek dochodowy	7.23	6 888 283,76	6 877 358,07
Zysk (strata) netto		24 339 441,25	17 713 089,81

Bielsk Podlaski 12-03-2011

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	2010-12-31	2009-12-31
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	-	-
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracownicze;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	-	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody ogółem	24 339 441,25	17 713 089,81
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	24 339 441,25	17 713 089,81
udziały niesprawujące kontroli	-	-
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,72	0,52
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,72	0,52
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	24 339 441,25	17 713 089,81
udziały niesprawujące kontroli	-	-
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,72	0,52
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,72	0,52

Bielsk Podlaski 12-03-2011

UNIBEP S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
					Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2010r.	3 392 718,40	- 7 811 700,00	67 292,22	-	7 900 000,00	92 207 656,89	- 2 977 276,69	17 713 089,81	110 491 780,63
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							17 713 089,81	- 17 713 089,81	-
- podział zysku na kapitał zapasowy						14 320 371,41	- 14 320 371,41		-
- podział zysku na wypłatę dywidendy							- 3 392 718,40		- 3 392 718,40
- niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne							15 000,00		15 000,00
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie strat z lat ubiegłych (skutek rozliczenia połączenia z Unihouse)						- 2 977 276,69	2 977 276,69		-
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy					- 7 900 000,00	7 900 000,00			-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi				300 000,00					300 000,00
- wynik roku bieżącego	-	-	-					24 339 441,25	24 339 441,25
- kapitał z aktualizacji wycena obligacji			54 759,73						54 759,73
- korekta wyniku z lat ubiegłych							- 200 370,38		- 200 370,38
- sprzedaż akcji własnych	-	7 811 700,00				2 312 569,03			10 124 269,03
31 GRUDNIA 2010r.	3 392 718,40	-	122 051,95	300 000,00	-	113 763 320,64	- 185 370,38	24 339 441,25	141 732 161,86

Bielsk Podlaski 12-03-2011

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto		
01 STYCZNIA 2009r.	3 392 718,40	-		1 129 730,88	-	71 463 480,37	-	517 712,97	28 447 600,32	103 915 817,00
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							28 447 600,32	- 28 447 600,32		-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSE Sp z o.o. za 2008r i lata poprzednie na kapitał zapasowy						27 514 445,64	- 27 514 445,64			-
- podział zysku na wypłatę dywidendy							- 3 392 718,40			- 3 392 718,40
- przeniesienie kapitału opcji menedżerskich na kapitał zapasowy				- 1 129 730,88	-	1 129 730,88				-
- utworzenie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych					7 900 000,00	- 7 900 000,00				-
- wynik roku bieżącego								17 713 089,81		17 713 089,81
- kapitał z aktualizacji			67 292,22							67 292,22
- skup udziałów własnych		- 7 811 700,00								- 7 811 700,00
31 GRUDNIA 2009r.	3 392 718,40	- 7 811 700,00	67 292,22	-	7 900 000,00	92 207 656,89	- 2 977 276,69	17 713 089,81		110 491 780,63

Bielsk Podlaski 12-03-2011

SPRAWOZDANIE Z PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	31-12-2010	31-12-2009
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	31 227 725,01	24 590 447,88
II. Korekty razem	2 914 343,38	- 23 204 849,39
1. Amortyzacja	5 642 274,05	4 727 899,47
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	231 532,78	66 684,49
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 739 806,28	699 030,02
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	5 200,12	110 001,22
5. Zmiana stanu rezerw	3 226 359,50	- 5 732 368,24
6. Zmiana stanu zapasów	42 718 226,31	12 212 936,79
7. Zmiana stanu należności	- 72 082 276,79	- 12 609 095,51
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	36 761 472,22	- 311 902,60
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 2 748 353,82	- 3 110 310,94
10. Inne korekty	533 372,59	68 214,52
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 10 633 657,30	- 19 325 938,61
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	34 142 068,39	1 385 598,49
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 7 483 110,48	- 16 641 293,01
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	81 715,23	95 565,74
Nabycie akcji i udziałów	- 10 162 688,50	- 208 379,19
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 410 872,78	571 707,05
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 6 231 400,00	- 8 800 000,00
Wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych	10 670 865,90	-
Nabycie aktywów finansowych	-	- 4 900 000,00
Wydatki na nabycie przeds.MAKBUD	-	- 15 500 000,00
inne wpływy inwestycyjne	-	932 273,09
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 10 713 745,07	- 44 450 126,32
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	2 798 145,13	16 585 347,81
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 11 559 476,11	- 4 393 717,47
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 2 135 887,18	- 4 882 639,57
Zapłacone odsetki	- 2 522 936,37	- 1 666 304,61
Wypłacone dywidendy	- 3 377 718,40	- 3 392 718,40
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	- 16 797 872,93	2 249 967,76
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	6 630 450,39	- 40 814 560,07
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	2 435 295,04
- różnice kursowe	- 151 168,00	863 954,70
Środki pieniężne na początek okresu	18 094 884,12	58 909 444,19
Środki pieniężne na koniec okresu	24 725 334,51	18 094 884,12
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	602 845,72	478 239,65

Bielsk Podlaski 12-03-2011

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

UNIBEP S.A. powstała w wyniku szeregu przekształceń, które miały miejsce w latach 1950-2005. Do 25 września 1998 roku jednostka funkcjonowała najpierw jako przedsiębiorstwo państwowe, a później jako komunalne pod nazwą Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim, które zostało przekształcone w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej w Bielsku Podlaskim pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane BEP – akt notarialny repertorium nr 4073/98. Od 30 listopada 1999 roku w wyniku decyzji Zgromadzenia Wspólników zmieniono nazwę spółki na UNIBUD BEP Sp. z o.o. 26 listopada 2004 roku podjęta została uchwała o przekształceniu spółki UNIBUD BEP Sp. z o.o. w Spółkę Akcyjną. UNIBUD BEP Spółka Akcyjna zawiązana została 9 lutego 2005 roku – akt notarialny repertorium nr 492/2005. Data rejestracji Spółki Akcyjnej w KRS 29 marzec 2005 r. Od 8 grudnia 2006 roku Spółka funkcjonuje pod nową nazwą UNIBEP S.A.

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.

1 września 2009 roku UNIBEP S.A. połączyła się z UNIHOUSE Sp. z o.o., nad którą sprawowała kontrolę od 2004 roku oraz z MAKBUD Sp. z o.o., w której nabyła 100% udziałów w lutym 2009 roku. Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 par.1 pkt. 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku Spółek: UNIHOUSE i MAKBUD na Spółkę UNIBEP S.A.. Z uwagi na to, że UNIBEP S.A. posiadała 100% udziałów w Spółkach przejmowanych połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego, w trybie wynikającym z postanowień art. 515 oraz 516 par. 6 KSH. Przejęte Spółki w strukturze organizacyjnej UNIBEP S.A. stanowią jej oddziały.

Podstawowym przedmiotem działalności UNIBEP S.A. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez UNIBEP S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego 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 sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A. odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelnie sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009, jak również wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku.

1.4. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

2.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe są wyceniane po koszcie obejmującym cenę nabycia oraz koszty bezpośrednio związane z wprowadzeniem środka trwałego do użytkowania.

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

Środki trwałe 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. Okresy użytkowania środków trwałych w Grupie kształtują się następująco:

Budynki i budowle	10 – 40 lat
Urządzenia techniczne, maszyny	2 – 25 lat
Środki transportu	3 – 10 lat
Pozostałe środki trwałe	2 – 10 lat

Środki trwałe o cenie nabycia do 3 500,00 zł mogą być amortyzowane jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu.

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 zaliczane są do rzeczowego majątku trwałego i amortyzowane są 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 amortyzacyjnych 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 niższej 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.

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.

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 Spółkę, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzuje się, gdy są gotowe do użycia tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji, a wyłącznie ocenie pod kątem utraty wartości.

Okresowo, nie rzadziej niż na koniec roku obrotowego weryfikuje się poprawność stosowanych okresów oraz stawek amortyzacyjnych, a ewentualnych korekt odpisów amortyzacyjnych dokonuje się w kolejnych okresach. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą obniża się do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada cenie sprzedaży netto lub wartości użytkowej w zależności od tego, która z nich jest niższa.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów

Prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentuje się w oddzielnej pozycji bilansu i wycenia się:

- otrzymane na mocy decyzji administracyjnej - według wartości godziwej,
- nabyte prawo wieczystego użytkowania gruntów - w cenie nabycia.

Leasing

Zgodnie z MSR 17 umowę leasingową uznaje się za leasing finansowy, jeżeli z tytułu posiadanego przedmiotu leasingu następuje zasadniczo przeniesienie korzyści 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

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, towary, produkcja w toku oraz wyroby gotowe, które klasyfikuje się według poniższych zasad.

- materiały są to nabyte składniki majątku wykorzystywane w procesach produkcyjnych;
- produkcja w toku są to elementy produkcji niezakończonych znajdujące się w trakcie procesu produkcyjnego, obejmuje również koszty niezakończonych projektów deweloperskich;
- towary są to składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży, w tym również grunty wykorzystywane w realizacji projektów deweloperskich;
- wyroby gotowe - wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony, obejmuje również mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży.

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. Zakupione grunty rozchodowane są wg metody szczegółowej identyfikacji.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej.

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 ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

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 MSR23Z.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Spółce mogą być zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne.

Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe

Należności ujmuje się w bilansie 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.

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek klasyfikowane są jako aktywa obrotowe, gdyż zakłada się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego.

Kaucje gwarancyjne zatrzymywane przez odbiorców usług jako zabezpieczenie w okresie rękojmi i gwarancji wykazywane są w aktywach Spółki. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymywane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych należności, natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe należności. Kaucje wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

Pożyczki udzielone

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 wynikające z udzielonych pożyczek wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

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 dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu otrzymanych zaliczek 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 natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe zobowiązania. Kaucje 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.

Powstające w trakcie roku obrotowego należności przelicza się na złote według kursu walut z dnia poprzedzającego powstanie tej należności tj. wystawienia faktury. Z kolei powstające w trakcie roku obrotowego zobowiązania w walutach obcych przelicza się na złote według kursu walut z dnia poprzedzającego powstanie zobowiązania, tj. wystawienia faktury 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 kurs NBP z dnia poprzedzającego dzień operacji gospodarczej tj. daty wystawienia faktury.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej odnoszone są na koszty i przychody finansowe, zaś powstałe przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych Spółka zalicza odpowiednio do przychodów ze sprzedaży i kosztów wytworzenia. Różnice kursowe ujmowane są w rachunku zysków i strat per saldo.

Dotacje państwowe

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

Jeżeli dotacja dotyczy składnika aktywów, wówczas jej wartość jest ujmowana w bilansie jako przychody przyszłych okresów, a następnie stopniowo, drogą równych odpisów okresowych, odpisywana w rachunek zysków i strat przez szacowany okres użytkowania związanego z nią składnika aktywów. W przypadku, gdy dotacja odnosi się do pozycji kosztowej, wówczas ujmowana jest jako przychód współmierny do kosztów, których dotyczy.

Kapitały własne

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

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

Nabyte akcje własne prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w pozycji „Akcje własne”. Akcje własne ujmuje się w wartości ujemnej w kapitale własnym i wycenia w wartości ceny nabycia. W związku z planowanym zakupem akcji własnych jest tworzony, zgodnie z postanowieniami statutu, kapitał rezerwowy, który jest utrzymywany do dnia zbycia lub umorzenia skupionych akcji własnych.

Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe, ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału. Podobnie jak akcje własne pomniejszają one wartość kapitału własnego Spółki.

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

Kapitały pozostałe obejmują kapitał z aktualizacji wyceny, kapitał rezerwowy oraz kapitał zapasowy.

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

Pożyczki i kredyty bankowe

Pożyczki i kredyty bankowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej z uwzględnieniem kosztów transakcji, które ponoszone są w związku z udzieleniem kredytu lub pożyczki.

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, oraz na odprawy emerytalne i rentowe.

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 z danego kontraktu. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do przychodów kontraktu i obciążają jego koszty.

Świadczenia pracownicze

Pracownikom Spółki 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 odpraw emerytalnych na cały okres zatrudnienia pracowników.

Wysokość rezerwy jest ustalana przez niezależnego aktuarusza. Wszystkie zyski i straty aktuarialne ujmowane są w rachunku zysków i strat, w okresie, w którym powstały.

Nie tworzy się innych funduszy na przyszłe świadczenia.

Odroczony 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 odroczony 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 bilansie.

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, uwzględniając umowy 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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowią koszty, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Ujęcia w tej pozycji dokonuje się, jeżeli poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego oraz mając na uwadze zasady istotności i ostrożności. Do rozliczenia kosztów w czasie konieczne jest spełnienie wymogu zaliczenia ich do aktywów jednostki, czyli do zasobów o wiarygodnie ustalonej wartości, powstałych w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do rozliczeń tych jednostka zalicza rezerwy na urlopy pracownicze, rezerwy na premie i nagrody oraz zobowiązania z tytułu nie zafakturowanych usług (usługi podwykonawców).

Rezerwy na niewykorzystane urlopy tworzy się na podstawie zestawienia niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto powiększone o narzuty ZUS Pracodawcy.

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 Spółkę modułów i paneli, koszty kontraktu powiększane są o koszty modułów i paneli w momencie ich dostawy na plac budowy. Do tego momentu traktowane są jako 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.

Kontrakty deweloperskie

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy budowy, budynku, lokalu.

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

Sprawozdawczość dotycząca segmentów operacyjnych

Segmenty sprawozdawcze Spółki stanowią jej strategiczne jednostki gospodarcze oferujące różne produkty i usługi. Podlegają one odrębnemu zarządzaniu, ponieważ każda z działalności wymaga stosowania 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”, który zastąpił MSR 14 „Sprawozdawczość wg segmentów działalności” segmenty operacyjne są określone na podstawie sprawozdań wewnętrznych dotyczących komponentów jednostki gospodarczej podlegających okresowemu przeglądowi dokonywanym przez kierownictwo.

Spółka działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

- działalność budowlana kubaturowa w zakresie budownictwa mieszkaniowego, handlowo – usługowego, ogólnego,
- działalność budowlana drogowa w zakresie kompleksowego wykonania robót drogowych łącznie z uzbrojeniem terenu,
- działalność deweloperska w zakresie sprzedaży mieszkań i lokali usługowych,
- działalność produkcyjna w zakresie modułów i domów o lekkiej konstrukcji drewnianej oraz wyrobów drewnianych,
- działalność pozostała w zakresie wynajmu nieruchomości oraz innej drobnej sprzedaży.

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

Przychody ze sprzedaży

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka 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 prawa własności. Przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z zasadami rachunkowości omówionymi w pozycji kontrakty budowlane.

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 akcjonariuszy do otrzymania płatności.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych 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.

Spółka 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 Spółki 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.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych, spółka jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Jako ogólną zasadę przyjmuje się tworzenie rezerw na koszty napraw gwarancyjnych w wysokości 0,5 % (dla kontraktów drogowych 0,1%) przychodów z danego kontraktu i obciążają koszty sprzedanych usług. Wartość ta podlega jednak indywidualnej analizie i może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach.

Nie zafakturowane usługi podwykonawców

Większość kontraktów budowlanych Spółka realizuje 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 znaczna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i nie zafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółka ujmuje jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale nie zafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

Połączenia jednostek gospodarczych

Przejęcia jednostek zależnych i wyodrębnionych części działalności rozlicza się metoda ceny 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 Spółkę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną, powiększonej o koszty bezpośrednio związane z połączeniem jednostek gospodarczych. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmuje 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.

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Spółki 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 Spółki 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 odzyskiwana 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 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.

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.

3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

Wyszczególnienie	31-12-2010		31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	97 378 386,63	24 588 638,90	78 415 772,61	19 087 622,95
Aktywa obrotowe	245 532 300,67	61 998 409,38	198 022 371,28	48 201 735,86
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa razem	342 910 687,30	86 587 048,28	276 438 143,89	67 289 358,82
Kapitał własny	141 732 161,86	35 788 238,73	110 491 780,63	26 895 423,94
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	201 178 525,44	50 798 809,54	165 946 363,26	40 393 934,88
Pasywa razem	342 910 687,30	86 587 048,28	276 438 143,89	67 289 358,82

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

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

3.2. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2010 do 31-12-2010		Za okres 01-01-2009 do 31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	641 590 666,59	160 221 423,08	380 303 332,68	87 615 383,28
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	19 080 869,14	4 764 975,81	13 101 321,61	3 018 320,42
Koszty sprzedanych produktów i usług	587 536 157,31	146 722 644,42	337 028 220,35	77 645 537,56
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	19 029 063,61	4 752 038,66	13 055 056,73	3 007 661,78
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	54 106 314,81	13 511 715,82	43 321 377,21	9 980 504,36
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30 524 353,62	7 622 703,43	25 920 522,48	5 971 645,04
Zysk (strata) brutto	31 227 725,01	7 798 353,06	24 590 447,88	5 665 218,61
Zysk (strata) netto	24 339 441,25	6 078 174,32	17 713 089,81	4 080 792,93

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0044 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3406 PLN/EURO.

3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	Za okres od 01-01-2010 do 2010-12-31		Za okres od 01-01-2009 do 2009-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	34 142 068,39	8 526 138,35	1 385 598,49	319 218,19
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-10 713 745,07	-2 675 493,22	-44 450 126,32	-10 240 548,85
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-16 797 872,93	-4 194 853,89	2 249 967,76	518 354,09
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	6 630 450,39	1 655 791,24	-40 814 560,07	-9 402 976,57
F. Środki pieniężne na początek okresu	18 094 884,12	4 404 577,22	58 909 444,19	14 118 839,08
G. Środki pieniężne na koniec okresu	24 725 334,51	6 243 298,36	18 094 884,12	4 404 577,22

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2010 r.- 31.12.2010 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0044 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2009 roku, tj. kurs 4,1082 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2010 roku, tj. kurs 3,9603 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2009 r.- 31.12.2009 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3406 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2008 roku, tj. kurs 4,1724 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2009 roku, tj. kurs 4,1082 PLN/EURO.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka 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 50%.

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 Spółki 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 naturalne pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

Strategia Spółki 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 2011 Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 2.200.000 EUR oraz 65.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

Spółka w sposób ciągły analizuje wahania kursu NOK/PLN oraz EUR/NOK.

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	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 440.000PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 1.300.000PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 440.000PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	-1.300.000PLN

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 Spółki denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Należności

	2010-12-31	2009-12-31
	PLN '000	PLN '000
Waluta w EUR	14 145	6 191
Waluta w NOR	7 223	2
Waluta w RUB	2 675	95
Pozostałe	-	17

Zobowiązania

	2010-12-31	2009-12-31
	PLN '000	PLN '000
Waluta w EUR	9 354	6 180
Waluta w NOR	24 035	5 646
Waluta w RUB	2 283	146
Pozostałe	24	15

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 Spółkę z kredytów bankowych i leasingu oraz lokat bankowych.

Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Spółkę 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 zależeć 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 2011 nie będą miały istotnego wpływu (zobowiązania z tytułu kredytu w Spółce wynoszą ok. 5,01% sumy bilansowej). W pierwszym kwartale roku 2011 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 ryzyk powodujących wypływ gotówki, mniejsza będzie aktywność inwestycyjna oraz Spółka 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 Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2010r. 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	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
Kredyty bankowe 30.000 000 pIn	+/- 100 pb	+/- 300.000pIn
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego 7.000.000. pIn	+/- 100 pb	+/- 70.000 pIn
Środki pieniężne 5.000.000 pIn	+/- 50 pb	+/- 25.000 pIn

Ryzyko cenowe

Spółka 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.

Spółka 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 nie istnieje ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych.

Ryzyko kredytowe

Spółka 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 45 mln PLN ważny do września 2012 roku plus limit na gwarancje wystawiane z tytułu kontraktów na rynku norweskim w wysokości 35mln NOK ważny do listopada 2011 roku,
- jak również przedłużono do września 2012 roku i zwiększono limit w Kredyt Banku S.A. do wysokości 33 mln PLN.

Daje to Spółce 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 Spółki.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Spółka 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. 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 Spółka 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. (100% udziałów w spółce należy do Unibep S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek, w niewielkiej części, także kupiła obligacje wyemitowane przez „spółkę córkę”. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Kapitał własny będzie uzupełniał kapitał bankowy długoterminowy - planowane jest zaciągnięcie

kredytu hipotecznego. 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 Spółki oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za mało istotne.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki 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 2010 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Spółka 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

	2010-12-31	2009-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki	17 181 008,23	21 467 987,38
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	151 372 501,73	114 717 599,18
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	- 24 574 166,45 -	18 028 199,63
Zadłużenie netto	143 979 343,51	118 157 386,93
Kapitał własny	141 732 161,86	110 491 780,63
Kapitał i zadłużenie netto	285 711 505,37	228 649 167,56
	50,39%	51,68%

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:

- a) środków pieniężnych,
- b) instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- c) 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,
- d) 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:

- a) 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,
- b) 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, Spółka 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.

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.

Inwestycje w instrumenty kapitałowe (akcje i udziały) nieposiadające kwotowań cen rynkowych z aktywnego rynku i których wartość godziwa nie może być wiarygodnie zmierzona, Spółka wycenia według kosztu, tj. w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka zawiera transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności.

Instrumenty pochodne, z których korzysta Spółka w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe. Tego rodzaju instrumenty pochodne wyceniane są według wartości godziwej.

Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności.

Pożyczki i należności to nie zaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowane na aktywnym rynku. Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek a także kwot należnych od odbiorców klasyfikowane są jako należności krótkoterminowe. Należności z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz pożyczki, których termin wymagalności jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako należności krótkoterminowe.

Spółka wycenia pożyczki i należności, w tym należności z tytułu dostaw i usług, oraz inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Spółka stosuje uproszczone metody wyceny aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w odniesieniu do których Spółka stosuje uproszczenia, wyceniane są w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty, a w okresie późniejszym, w tym na koniec okresu sprawozdawczego, w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o

ustalonym terminie wymagalności, względem których Spółka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać je w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

Kredyty i pożyczki otrzymane oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług i kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę są zobowiązaniami finansowymi niebędącymi instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku.

Kredyty bankowe i pożyczki, w momencie początkowego ujęcia, są ujmowane według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów lub zobowiązań finansowych. Na dzień bilansowy kredyty bankowe i pożyczki są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Szczegółowe informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach zamieszczono w notach objaśniających do bilansu.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień ich powstania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu otrzymanych zaliczek klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, których termin rozliczenia jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako zobowiązania krótkoterminowe. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

Spółka 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).

Wartość bilansowa

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

	Stan na dzień 31-12-2010r.					
	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
Klasy instrumentów finansowych						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	19 662 987,71					19 662 987,71
Kaucje z tytułu umów o budowę			21 851 887,63		-35 714 971,01	-13 863 083,38
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			110 207 560,53			110 207 560,53
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			18 447 777,77			18 447 777,77
Pożyczki udzielone			15 024 656,85			15 024 656,85
Pochodne instrumenty finansowe		1 082 282,32				1 082 282,32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		24 574 166,45				24 574 166,45
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-13 730 050,63	-13 730 050,63
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					-99 930 530,22	-99 930 530,22
	19 662 987,71	25 656 448,77	165 531 882,78	-	-165 102 552,36	45 748 766,90

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

	Stan na dzień 31-12-2009r.					
	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
Klasy instrumentów finansowych						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	5 850 616,58					5 850 616,58
Kaucje z tytułu umów o budowę			23 296 416,80		-25 116 171,06	-1 819 754,26
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			52 179 101,17			52 179 101,17
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			8 156 809,81			8 156 809,81
Pożyczki udzielone			8 800 000,00			8 800 000,00
Inne aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		111 250,00				111 250,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		18 028 199,63				18 028 199,63
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-21 467 987,38	-21 467 987,38
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-17 885 880,13	-17 885 880,13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-71 715 547,99	-71 715 547,99
	5 850 616,58	18 139 449,63	92 432 327,78	-	-136 185 586,56	-19 763 192,57

*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 01-01-2010 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		61 467,03	679 120,93		-1 306 512,63	-565 924,67
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		-669 311,43	-1 206 226,72		-306 969,89	-2 182 508,04
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących		0,00	-1 862 900,06		-523 956,23	-2 386 856,29
Zyski/straty z tytułu wyceny	337 628,03	1 082 282,32	882 317,53		-1 553 763,69	748 464,19
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych		360 720,04				360 720,04
Ogółem	337 628,03	835 157,96	-1 507 688,32	-	-3 691 202,44	-4 026 104,77

Za okres od 01-01-2009 do 31-12-2009	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		407 075,54	289 225,79		-1 332 055,66	-635 754,33
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		506 172,44	-1 697 098,94		-1 497 428,02	-2 688 354,52
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			-9 619,85		490 691,80	481 071,95
Zyski/straty z tytułu wyceny	328 886,87		2 233 957,15		-1 911 471,87	651 372,15
Ogółem	328 886,87	913 247,98	816 464,15	-	-4 250 263,75	-2 191 664,75

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

	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
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		24 574 166,45		24 574 166,45
Razem	-	25 656 448,45	-	25 656 448,45

	31-12-2009			
	Pomiar wartości godziwej			
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Inne aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		111 250,00		111 250,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		18 028 199,63		18 028 199,63
Razem	-	18 139 449,63	-	18 139 449,63

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2009 i 2010 w Spółce nie występowały.

Pochodne instrumenty finansowe

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
Walutowe kontrakty terminowe typu Forward	1 082 282,32	-	-	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosiła 12.140 tysięcy euro, natomiast na ten dzień Spółka nie posiadała zawartych opcji walutowych.

Kursy forward sprzedaży/kupna transakcji otwartych na dzień 31 grudnia 2010 roku zawierały się w przedziale 4,0785-4,1810 EUR. Termin pozostały do rozliczenia kontraktów terminowych otwartych na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi od 31 do 578 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

	31-12-2010	31-12-2009
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	890 236,32	-
-od 1 do 2 lat	192 046,00	-
Ogółem	1 082 282,32	-

6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. są analogiczne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku, z wyłączeniem uwzględnienia wymienionych poniżej zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2010 roku:

- 1) MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (zmieniony). Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 2) Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Spełniające kryteria pozycje zabezpieczane. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 3) Przekształcony MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy - znowelizowany. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 4) Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji: grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 5) MSSF 3 Połączenia jednostek - znowelizowany. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 6) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF - opublikowane w kwietniu 2009 roku. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 7) Interpretacja KIMSF 17 Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.

Poniższe zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- 1) MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych -znowelizowany w listopadzie 2009 – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- 2) Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,

3) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF - opublikowane w maju 2010 roku – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011,

4) Zmiana do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,

5) MSSF 9 Instrumenty finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

6) Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,

7) KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,

Zmiany niezatwierdzone przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

1) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później.

2) Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.

3) Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.

Spółka dokonała analizy i nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowaną przez Grupę politykę rachunkowości.

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

Bielsk Podlaski 12-03-2011

7. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2010	31-12-2009
Środki trwałe	48 384 340,79	49 076 944,25
- grunty	1 678 358,54	1 678 358,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	25 165 004,55	25 802 343,67
- urządzenia techniczne i maszyny	15 881 807,06	15 791 330,13
- środki transportu	4 949 121,23	4 966 568,24
- inne środki trwałe	710 049,41	838 343,67
Środki trwałe w budowie	6 665 834,67	15 281,14
RAZEM	55 050 175,46	49 092 225,39

UNIBEP S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2010 r.	1 678 358,54	27 728 813,18	19 708 997,26	7 544 560,09	1 596 723,88	15 281,14	-	58 272 734,09
Zwiększenia(z tytułu)	-	226 696,17	2 534 886,24	1 762 693,01	204 095,06	6 889 330,84	-	11 617 701,32
- zakup	-	3 200,00	805 478,16	20 745,90	204 095,06	6 889 330,84	-	7 922 849,96
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	223 496,17	-	15 281,14	-	-	-	238 777,31
- leasing	-	-	1 684 781,32	1 482 814,72	-	-	-	3 167 596,04
- inne	-	-	44 626,76	243 851,25	-	-	-	288 478,01
Zmniejszenia	-	842 687,81	175 509,27	436 488,56	37 016,26	238 777,31	-	1 730 479,21
- sprzedaż	-	-	47 699,09	424 392,99	-	-	-	472 092,08
- likwidacja i inne	-	-	127 810,18	11 500,00	31 400,78	-	-	170 710,96
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	238 777,31	-	238 777,31
- inne	-	842 687,81	-	595,57	5 615,48	-	-	848 898,86
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2010 r.	1 678 358,54	27 112 821,54	22 068 374,23	8 870 764,54	1 763 802,68	6 665 834,67	-	68 159 956,20
UMORZENIE 01.01.2010 r.	-	1 926 469,51	3 714 688,13	2 536 388,85	758 380,21	-	-	8 935 926,70
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	890 973,20	2 448 296,60	1 740 068,35	303 499,56	-	-	5 382 837,71
Zwiększenia	-	890 973,20	2 448 296,60	1 497 588,24	264 489,19	-	-	5 101 347,23
inne leasingi	-	-	-	242 480,11	39 010,37	-	-	281 490,48
- amortyzacja bieżąca	-	890 973,20	2 448 296,60	1 497 588,24	264 489,19	-	-	5 101 347,23
- umorzenie inne	-	-	-	242 480,11	39 010,37	-	-	281 490,48
Zmniejszenia:	-	869 625,72	177 596,56	395 735,89	30 081,50	-	-	1 473 039,67
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	149 139,90	395 735,89	30 081,50	-	-	574 957,29
- inne	-	869 625,72	28 456,66	-	-	-	-	898 082,38
UMORZENIE 31.12.2010 r.	-	1 947 816,99	5 985 388,17	3 880 721,31	1 031 798,27	-	-	12 845 724,74
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2010 r.	1 678 358,54	25 802 343,67	15 994 309,13	5 008 171,24	838 343,67	15 281,14	-	49 336 807,39
odpis aktualizujący 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 31.12.2010 r.	1 678 358,54	25 165 004,55	15 881 807,06	4 949 121,23	710 049,41	6 665 834,67	-	55 050 175,46

UNIBEP S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2009 r.	-	5 231 130,89	3 966 008,59	3 309 278,51	981 506,86	13 391 105,35	-	26 879 030,20
Zwiększenia(z tytułu)	1 678 358,54	22 651 529,10	15 908 922,18	4 560 430,74	665 680,10	7 798 300,71	-	53 263 221,37
- zakup	760 342,54	482 040,94	5 591 531,57	-	187 976,38	7 798 300,71	-	14 820 192,14
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	15 220 292,22	5 385 761,33	374 945,98	193 125,39	-	-	21 174 124,92
- leasing	-	-	1 474 108,20	1 477 608,45	-	-	-	2 951 716,65
- inne nabycie firmy MAKBUD	918 016,00	6 949 195,94	3 457 521,08	2 707 876,31	284 578,33	-	-	14 317 187,66
Zmniejszenia	-	153 846,81	165 933,51	325 149,16	50 463,08	21 174 124,92	-	21 869 517,48
- sprzedaż	-	-	116 505,39	325 149,16	29 820,60	-	-	471 475,15
- likwidacja i inne	-	153 846,81	49 428,12	-	20 642,48	-	-	223 917,41
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	21 174 124,92	-	21 174 124,92
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2009 r.	1 678 358,54	27 728 813,18	19 708 997,26	7 544 560,09	1 596 723,88	15 281,14	-	58 272 734,09
UMORZENIE 01.01.2009 r.	-	1 351 689,58	1 576 572,55	1 263 645,60	519 643,69	-	-	4 711 551,42
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	574 779,93	2 219 243,01	1 303 683,90	277 131,79	-	-	4 374 838,63
inne leasingi	-	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja bieżąca	-	574 174,65	2 057 142,10	1 297 257,24	266 170,61	-	-	4 194 744,60
- umorzenie nabytej firmy MAKBUD	-	605,28	162 100,91	6 426,66	10 961,18	-	-	180 094,03
Zmniejszenia:	-	-	81 127,43	30 940,65	38 395,27	-	-	150 463,35
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	81 127,43	30 940,65	38 395,27	-	-	150 463,35
- korekty konsolidacyjne	-	-	-	-	-	-	-	-
UMORZENIE 31.12.2009 r.	-	1 926 469,51	3 714 688,13	2 536 388,85	758 380,21	-	-	8 935 926,70
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2009 r.	-	3 879 441,31	2 389 436,04	2 045 632,91	461 863,17	13 391 105,35	-	22 167 478,78
ODPIS AKTUALIZUJĄCY	-	-	202 979,00	41 603,00	-	-	-	244 582,00
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2009 r.	1 678 358,54	25 802 343,67	15 791 330,13	4 966 568,24	838 343,67	15 281,14	-	49 092 225,39

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4 552 897,16	3 791 889,52
- działalność budowlana kubaturowa	570 179,38	480 657,63
- działalność budowlana drogowa	2 308 882,28	2 320 392,40
- działalność deweloperska	47 839,33	6 783,80
- działalność produkcyjna	1 625 996,17	984 055,69
Koszty ogólnego zarządu	548 450,07	449 372,79
RAZEM	5 101 347,23	4 241 262,31

UNIBEP S.A. użytkuje w pełni zamortyzowane środki trwałe o wartościach początkowych na poszczególne dni bilansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 069,00	2 069,00
Urządzenia techniczne i maszyny	649 743,23	664 640,09
Środki transportu	441 512,43	511 637,70
Inne środki trwałe	259 900,84	242 304,80
RAZEM	1 353 225,50	1 420 651,59

Spółka jako leasingobiorca używa na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2010		31-12-2009	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	3 918 302,82	3 079 248,66	2 733 743,21	2 161 169,22
Środki transportu	5 258 899,71	3 477 739,26	5 421 766,10	3 381 048,11
RAZEM	9 177 202,53	6 556 987,95	8 155 509,31	5 542 217,33

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE

STAN NA DZIEŃ

	31-12-2010	31-12-2009
Własne	41 827 352,84	43 534 726,92
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	6 556 987,95	5 542 217,33
- umowy leasingu	6 556 987,95	5 542 217,33
RAZEM	48 384 340,79	49 076 944,25

UNIBEP S.A. nie użytkuje środków trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

Na rzeczowych aktywach trwałych ustanowione były zabezpieczenia na następujące kwoty:

Stan na dzień 31-12-2010 r. -	10 270 161 zł
Stan na dzień 31-12-2009 r. -	24 183 358 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 31-12-2010 -	13 286,90 zł
Za rok zakończony 31-12-2009 -	0 zł

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

Za rok zakończony 31-12-2010 -	156 769,55 zł
Za rok zakończony 31-12-2009 -	0 zł

7.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

STAN NA DZIEŃ

	31-12-2010	31-12-2009
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Wartość firmy	4 181 182,90	4 322 508,48
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	597 466,10	580 440,48
- oprogramowanie komputerowe	439 601,21	580 440,48
- inne	157 864,89	
Inne wartości niematerialne i prawne	-	90 712,17
RAZEM	4 778 649,00	4 993 661,13

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
Wartość brutto na początek okresu	5 726 322,67	1 166 366,73
Zwiększenia (z tytułu):	192 569,27	4 559 955,94
- zakup	192 569,27	135 023,04
- przyjęcie Makbud	-	4 424 932,90
Zmniejszenia:	16 560,15	-
- inne	16 560,15	-
Wartość brutto na koniec okresu	5 902 331,79	5 726 322,67
Umorzenie na początek okresu	732 661,54	370 563,40
Umorzenie za okres (z tytułu)	391 272,37	362 098,14
Zwiększenia:	416 255,82	371 561,10
- amortyzacja bieżąca	416 255,82	327 811,10
- przyjęcie Makbud	-	43 750,00
Zmniejszenia:	25 234,57	9 462,96
- umorzenie zlikwidowanych WN	-	9 462,96
- inne	25 234,57	-
Umorzenie na koniec okresu	1 123 682,79	732 661,54
Wartość netto na koniec okresu	4 778 649,00	4 993 661,13

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	99 693,49	105 324,14
Koszty ogólnego zarządu	316 562,33	266 236,96
RAZEM	416 255,82	371 561,10

Spółka nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Własne	4 778 649,00	4 993 661,13
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
RAZEM	4 778 649,00	4 993 661,13

Na dzień 31 grudnia 2010 oraz 31 grudnia 2009 Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Spółka użytkuje w pełni zamortyzowane programy komputerowe o wartościach początkowych na poszczególne dni bilansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Oprogramowanie	122 590,27	96 790,27
RAZEM	122 590,27	96 790,27

W roku 2010 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółki Makbud oraz znak firmowy Makbud.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytej wartości firmy MAKBUD dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartość firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 10,82%. 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 kwotę na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi 29 677 tys. zł.

Wartość bilansowa aktywów netto przypisanych do ośrodka na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi 17 291 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 2010 roku nie dokonała odpisu z tytułu utraty wartości firmy.

Spółka 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 Makbud, nie ma konieczności dokonywania odpisu aktualizującego wartość znaku firmowego.

7.3. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
Stan na początek roku	5 850 616,56	643 222,46
Zwiększenia:	13 870 629,50	5 318 699,20
- udziały UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.	-	-
- udziały Unibep Lwów	55,10	-
- udziały STROJIMP	-	43,71
- zakup udziałów PRDiM	5 151 000,00	-
- zakup udziałów Galeria Kutno	3 500 000,00	-
- zakup udziałów GN Invest	5 167 069,00	-
- obligacje UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.	-	4 900 000,00
- wycena bilansowa obligacji	-	418 655,49
- inne (opcje menedżerskie spółka zależna)	52 505,40	-
Zmniejszenia:	5 464 574,99	111 305,10
- wycena bilansowa obligacji	5 709,24	-
- wycena bilansowa nieopłaconego kapitału	-	55,10
-udziały Unibep Lwów	-	55,10
-udziały PRDiM (plan połączenia)	5 151 000,00	-
-udziały STROIMP	43,71	-
-obligacje UNIDEVELOPMENT (przeniesienie do krótkoterminowych)	307 822,04	-
- lokata	-	111 250,00
Stan na koniec okresu w tym:	14 256 671,07	5 850 616,56
- udziały UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.	505 486,00	505 486,00
- udziały Unibep Lwów	24 801,36	24 746,26
- udziały STROJIMP	1 685,10	1 728,81
- udziały PRDiM	-	-
- udziały GN Invest	5 167 069,00	-
- udziały Galeria Kutno	3 500 000,00	-
- obligacje UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.	5 005 124,21	5 318 655,49
- inne (opcje menedżerskie spółka zależna)	52 505,40	-

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
Stan na początek roku	111 250,00	-
Zwiększenia:	5 458 822,04	111 250,00
- udziały PRDIM (przeniesienie z długoterminowych)	5 151 000,00	-
-obligacje UNIDEVELOPMENT (przeniesienie z długoterminowych)	307 822,04	-
-lokata	-	111 250,00
Zmniejszenia:	111 250,00	-
- likwidacja lokaty po terminie umownym	111 250,00	-
Stan na koniec okresu:	5 458 822,04	111 250,00

7.4. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	2 574 740,62	894 657,87
Zwiększenia:	-	1 711 462,75
- zakup	-	1 711 462,75
Zmniejszenia:	81 322,67	31 380,00
- inne	81 322,67	31 380,00
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	2 493 417,95	2 574 740,62
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	341 808,31	226 732,25
Umorzenie za okres	57 308,38	115 076,06
Zwiększenia:	124 671,00	115 076,06
- amortyzacja bieżąca	124 671,00	115 076,06
Zmniejszenia:	67 362,62	-
- inne	67 362,62	-
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	399 116,69	341 808,31
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	2 094 301,26	2 232 932,31

7.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Należności z tytułu dostaw i usług	101 948 834,28	47 910 449,51
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 757 006,67	1 809 881,10
Inne należności niefinansowe	2 501 719,58	2 458 770,56
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	5 929 629,53	931 631,39
- na zakup towarów, materiałów i usług	5 929 629,53	931 631,39
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	116 137 190,06	53 110 732,56
Odpisy aktualizujące wartość należności	3 091 183,72	1 447 988,37
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	119 228 373,78	54 558 720,93

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2010	31-12-2009
Stan na początek okresu	1 447 988,37	795 394,47
a) zwiększenia (z tytułu)	2 024 684,94	686 610,38
- utworzenia	2 024 684,94	686 610,38
b) zmniejszenia (z tytułu)	381 489,59	34 016,48
- spłaty wierzytelności	370 824,60	1 484,85
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	10 664,99	32 531,63
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	3 091 183,72	1 447 988,37

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) do 1 miesiąca	27 260 295,14	14 700 849,57
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	41 333 433,12	22 628 059,30
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	7 302 938,34	6 735 138,81
f) należności przeterminowane (brutto)	29 143 351,40	5 294 390,20
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	105 040 018,00	49 358 437,88
g) odpisy aktualizujące wartość należności	3 091 183,72	1 447 988,37
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	101 948 834,28	47 910 449,51

Na 31 grudnia 2010 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 3 091 183,72 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione powyżej. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostki 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	
	31-12-2010	31-12-2009
a) do 1 miesiąca	20 260 160,89	3 355 094,88
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 827 921,29	491 306,95
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 423 201,23	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 374 252,40	-
e) powyżej 1 roku	1 257 815,59	1 447 988,37
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	29 143 351,40	5 294 390,20
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	3 091 183,72	1 447 988,37
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	26 052 167,68	3 846 401,83

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2010		31-12-2009	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	92 094 403,01	x	46 806 287,82
- USD	25,00	69,24	3 435,59	9 792,45
- EUR	3 689 336,82	14 144 800,56	1 510 170,75	6 190 868,04
- RUB	21 920 451,53	2 675 015,47	1 047 261,01	94 663,41
- UAH	54,85	32,24	-	-
- NOK	14 260 324,16	7 222 869,54	350,89	2 407,43
- SEK	-	-	16 269,00	6 713,41
RAZEM	x	116 137 190,06	x	53 110 732,56

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Spółki 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 31-12-2010 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 14,91% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2009 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 12,34 % stanu należności na ten dzień.

7.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2010	31-12-2009
Stan na początek okresu	4 262 216,71	4 095 394,47
- środki trwałe	244 582,00	-
- zapasy	1 496 987,00	3 300 000,00
- należności z tytułu dostaw i usług	1 447 988,37	795 394,47
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 072 659,34	-
a) zwiększenia (z tytułu)	2 481 174,26	3 500 838,72
- środki trwałe	26 615,00	244 582,00
- zapasy	282 114,63	1 496 987,00
- należności z tytułu dostaw i usług	2 024 684,94	686 610,38
- kaucje z tytułu umów o budowę	147 759,69	1 072 659,34
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 447 990,28	3 334 016,48
- środki trwałe	7 141,00	-
- zapasy	1 049 000,00	3 300 000,00
- należności z tytułu dostaw i usług	381 489,59	34 016,48
- kaucje z tytułu umów o budowę	10 359,69	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	5 295 400,69	4 262 216,71
- środki trwałe	264 056,00	244 582,00
- zapasy	730 101,63	1 496 987,00
- należności z tytułu dostaw i usług	3 091 183,72	1 447 988,37
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 072 659,34

7.7. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Materialy	5 297 854,52	2 139 211,57
Półprodukty i produkty w toku	8 263 897,26	19 893 290,45
Produkty gotowe	22 245 992,93	42 460 631,76
Towary	11 592 058,01	26 391 780,62
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	47 399 802,72	90 884 914,40
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	730 101,63	1 496 987,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	46 669 701,09	89 387 927,40

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w Nocie 7.6.

Na dzień 31-12-2010 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2010 aktywowano w zapasach kwotę 351 764,24zł kosztów finansowania zewnętrznego.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31-12-2010 wynosi 783 374,28 zł.

7.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2010		31-12-2009	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	6 884 641,06	x	13 818 952,57
- EURO	3 032 053,90	12 007 843,07	770 486,41	3 165 312,27
- USD	65 983,21	195 580,83	209 518,84	597 191,55
- RUB	1 043 821,14	101 250,67	4 552 107,75	432 450,24
- NOK	10 618 913,08	5 384 850,82	28 898,09	14 293,00
RAZEM	x	24 574 166,45	x	18 028 199,63

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31-12-2010 wynosi 24 574 166,45 zł.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2010 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Środki pieniężne w banku i kasie	24 574 166,45	18 028 199,63
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	151 168,06	66 684,49
RAZEM	24 725 334,51	18 094 884,12

7.9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 891 326,16	934 593,15
- konferencje, szkolenia, targi	148 238,80	21 414,60
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych	167 220,73	37 405,08
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	380 553,72	458 968,38
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	11 958,57	69 924,79
- prenumerata, abonament, energia	45 012,11	18 786,14
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	123 700,09	89 040,72
- domy wzorcowe	63 741,60	63 741,16
- oc zarządu	6 095,81	-
- inne usługi	855 555,57	-
-certyfikat	89 249,16	175 312,28
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	1 889 747,87	1 276 288,74
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	1 889 747,87	1 276 288,74
RAZEM	3 781 074,03	2 210 881,89

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	655 467,05	686 713,95
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	181 856,03	273 330,34
- domy wzorcowe	171 899,93	235 641,53
-ubezpieczenia pojazdów samochodowych	2 502,00	3 390,84
- certyfikat	206 865,01	135 908,14
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	92 344,08	38 443,10
RAZEM	655 467,05	686 713,95

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	715 756,87	908 894,56
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	358 145,84	520 650,41
- prawo wieczystego użytkowania	357 611,03	388 244,15
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	5 034 922,23	6 051 193,12
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	162 504,57	163 311,48
- prawo wieczystego użytkowania	30 633,12	30 633,12
- zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	4 841 784,54	5 857 248,52

7.10. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2010 r. wynosi 3 392 718,40 zł.

Kapitał podstawowy Spółki dzieli się na 33 927 184 (słownie: trzydzieści trzy miliony dziewięćset dwadzieścia siedem tysięcy sto osiemdziesiąt cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

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

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2010		
	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziałów	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%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2009		
	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	27,06%
Skowrońska Beata Maria	6 124 602	0,10	18,05%
Stajkowska Zofia Iwona	6 124 602	0,10	18,05%
Akcje własne do zbycia	4 598 334	0,10	13,55%
Free flot	7 900 000	0,10	23,29%
RAZEM	33 927 184	x	100,00%

7.10.1. PROGRAM MOTYWACYJNY

Spółka 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) 180% 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) 180% 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 Transzy i uruchomionej 7 maja 2010 roku to 209. 790 Opcji.

Warranty będą emitowane nieodpłatnie.

Jeden Warrant uprawniał będzie do objęcia jednej Akcji Spółki. Cena emisyjna (cena wykonania) wynosi 5,60 zł.

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

Program motywacyjny został wyceniony przy użyciu modelu opartego na metodzie Monte-Carlo. Pozostałe podstawowe założenia do wyceny:

- cena wyjściowa do wyceny modelu	7,30 zł
- oczekiwana zmienność kursu	38,5%
- stopa procentowa wolna od ryzyka – krzywa zerokuponowa na Datę Przyznania	
- średni okres trwania życia opcji	3,2 roku
- oczekiwane dywidendy	0,10 zł

Na podstawie wyceny aktuarialnej UNIBEP S.A. ujęła w kosztach wynagrodzeń kwotę 247 494,60zł, zaś Spółka zależna kwotę 52 505,40zł.

7.10.2. 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.

7.11. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
DŁUGOTERMINOWE	10 135 375,26	8 294 793,45
- zobowiązania z tytułu kredytów	6 121 244,77	4 990 315,74
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 014 130,49	3 304 477,71
KRÓTKOTERMINOWE	7 045 632,97	13 173 193,93
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	-	9 499 930,57
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 680 517,97	929 484,00
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 914 157,40	1 578 161,86
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	3 450 957,60	-
- zobowiązania z tytułu faktoringu	-	1 165 617,50
RAZEM	17 181 008,23	21 467 987,38

UNIBEP S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2010

Nazwa banku	Kwota kredytu(w zł)	Wartość na dzień (w zł)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00	2 980 538,45	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	1 110 795,36	WIBOR 1M +marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła 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	2 029 910,96	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

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2009

Nazwa banku	Rodzaj kredytu	Data umowy	Kwota kredytu/limitu(w zł)	Data spłaty	Kwota pozostała do spłaty(w zł)	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Bank PKO BP SA	kredyt inwestycyjny	22.04.2009	4 536 000,00	21.04.2016	3 673 760,35	poręczenie Unibep SA, hipoteka zwykła 5,53mln zł i kaucyjna 1,0mln zł zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych, zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym	WIBOR 3M + marża banku
Fortis Bank Polska SA	kredyt inwestycyjny	29.05.2007	1 709 402,00	29.05.2017	1 316 555,39	hipoteka zwykła 1.880.342mln zł i kaucyjna 408.500zł, weksel własny in blanco poręczony przez Pana Bogdana Makowskiego	WIBOR 1M + marża banku

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2010

Nazwa banku	Kwota kredytu(w zł)	Wartość na dzień (w zł)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00	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	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	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	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	688 800,00	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	205 128,00	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	786 589,97	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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2009

Nazwa banku	Rodzaj kredytu	Data umowy	Kwota kredytu/limitu(w zł)	Data spłaty	Kwota pozostała do spłaty(w zł)	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Bank PKO BP SA	kredyt w formie limitu kredytowego wielocelowego	19.02.2009	45 000 000,00	31.12.2010	0,00 zł	cesja wierzytelności z kontraktów na kwotę 149,6mlnżł: NOWY IMIELIN, OPERA PODLASKA, FILHARMONIA ŚWIĘTOKRZYSKA; weksel własny in blanco	WIBOR 1M+ marża banku EURIBOR 1M+marża banku
	w rachunku bieżącym		max 50% kwoty tj. 22 500 000				
	w rachunku odnawialnym		max 50% kwoty tj. 22 500 000				
Kredyt Bank SA	w rachunku bieżącym	19.09.2008	3 000 000,00	20.09.2010	0,00 zł	cesja wierzytelności z kontraktów na kwotę 15mlnżł: TRIO, LELKA SKARBIEC MIESZKANIOWY; weksel własny in blanco	WIBOR O/N + marża banku
Bank PKO BP SA	kredyt w formie limitu kredytowego wielocelowego	22.04.2009	4 000 000,00	21.04.2010	0,00 zł	poręczenie Unibep SA, hipoteka kaucyjna 5mln zł	WIBOR 3M + marża banku
	w rachunku bieżącym		max 50% kwoty tj. 2 000 000				
	w rachunku odnawialnym		max 25% kwoty tj. 1 000 000				
	kredyt inwestycyjny	22.04.2009	4 536 000,00	21.04.2016	688 800,00 zł	poręczenie Unibep SA, hipoteka zwykła 5,53mlnżł i kaucyjna 1,0mlnżł , zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych, zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym	WIBOR 3M + marża banku

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2009

Nazwa banku	Rodzaj kredytu	Data umowy	Kwota kredytu/ limitu(w zł)	Data spłaty	Kwota pozostała do spłaty(w zł)	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Fortis Bank Polska SA	kredyt inwestycyjny	29.05.2007	1 709 402,00	29.05.2017	205 128,00	hipoteka zwykła 1.880.342mln zł i kaucyjna 408.500zł (nieruch w Łomży ul. Wojska Polskiego KW LM1L/00053800/4), weksel własny in blanco poręczony przez Pana Bogdana Makowskiego	WIBOR 1M + marża banku
Bank Spółdzielczy w Brańsku	w rachunku bieżącym	02.04.2007	3 000 000,00	02.04.2010	0,00	hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 maja 19 KW 44372, cesja praw z ubez. nieruchomości, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. bieżącego w PKO BP S.A.	WIBOR 1M + marża banku
	kredyt inwestycyjny	24.03.2005	800 000,00	28.02.2010	35 556,00	hipoteka zwykła w kwocie 800.000 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, KW 43080, cesja praw z ubez. nieruchomości, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. bieżącego w PKO BP S.A., przewłaszczenie maszyn i urządzeń wraz z cesją praw z ubezpieczenia	WIBOR 1M + marża banku

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU FAKTORINGU 31-12-2009

Nazwa banku	Rodzaj umowy	Data umowy	Kwota LIMITU(w zł)	Data zakończenia	Kwota do spłaty(w zł)	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Raiffeisen Bank S.A.	umowa faktoringowa	05.10.2009	5 000 000,00	31.08.2010	1 165 617,50	weksel własny in blanco	WIBOR 1M + marża banku

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) powyżej 1 roku do 3 lat	2 883 443,64	2 682 259,74
b) powyżej 3 lat do 5 lat	2 717 601,13	1 787 856,00
c) powyżej 5 lat	520 200,00	520 200,00
RAZEM	6 121 244,77	4 990 315,74

Jednostka nie posiada zaciągniętych kredytów w walutach obcych.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

	31-12-2010		31-12-2009	
	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	1 680 517,97	1 680 517,97	10 429 414,57	10 429 414,57
b) powyżej 1 roku do 3 lat	2 896 369,85	2 911 056,00	2 681 908,91	2 681 784,00
c) powyżej 3 lat do 5 lat	2 705 085,55	2 717 601,13	1 788 029,61	1 787 856,00
d) powyżej 5 lat	519 789,38	520 200,00	520 377,22	520 200,00
RAZEM	7 801 762,75	7 829 375,10	15 419 730,31	15 419 254,57

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2010r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota na dzień (w zł)	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00	5 000 000,00	WIBOR 1M +marża	19.02.2009	14.09.2013	z wpływów na rachunek bieżący
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00	5 000 000,00	WIBOR 1M +marża	19.06.2010	18.06.2011	z wpływów na rachunek bieżący
Kredyt Bank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00	5 000 000,00	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	10 000 000,00	WIBOR 1M +marża	08.02.2010	28.09.2012	z wpływów na rachunek bieżący
Kredyt Bank S.A.	kredyt inwestycyjny	3 547 000,00	748 854,87	WIBOR 1M +marża	08.07.2010	31.12.2016	w terminach ustalonych wg umowy

POŻYCZKI UDZIELONE W ROKU 2010

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona (w zł)	Termin spłaty	Wartość na dzień (w zł)	Warunki finansowe	Zabezpieczenie
UNIDEVELOPMENT sp. z o.o.	30.08.2010	2 075 000,00	31.12.2011	2 075 000,00	oprocentowanie 7% w skali roku	weksel własny in blanco
UNIDEVELOPMENT sp. z o.o.	15.12.2010	2 350 000,00	31.12.2011	2 350 000,00	oprocentowanie 7% w skali roku	weksel własny in blanco
GN Invest sp. z o.o.	18.05.2010	3 500 000,00	31.07.2012	3 493 256,85	oprocentowanie 7% w skali roku	weksel własny in blanco

7.12. LEASING

Spółka posiada zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2010		31-12-2009	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	2 497 882,95	1 914 157,40	1 897 538,15	1 578 161,86
- od 1 do 5 lat	4 072 903,43	4 014 130,49	3 704 523,98	3 304 477,71
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 570 786,38	5 928 287,89	5 602 062,13	4 882 639,57
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-642 498,49	-	-719 422,56	-
Wartość bieżąca	5 928 287,89	5 928 287,89	4 882 639,57	4 882 639,57

7.13. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	202 891,26	194 215,25
- odprawy emerytalne	191 866,18	182 515,64
- odprawy rentowe	11 025,08	11 699,61
a) zwiększenia (z tytułu)	60 618,46	9 350,54
- odprawy emerytalne	55 478,25	9 350,54
- odprawy rentowe	5 140,21	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	674,53
- odprawy rentowe	-	674,53
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	263 509,72	202 891,26
- odprawy emerytalne	247 344,43	191 866,18
- odprawy rentowe	16 165,29	11 025,08

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	3 950,08	6 791,55
- odprawy emerytalne	-	3 612,50
- odprawy rentowe	3 950,08	3 179,05
a) zwiększenia (z tytułu)	31 142,90	771,03
- odprawy emerytalne	29 477,40	-
- odprawy rentowe	1 665,50	771,03
b) wykorzystanie (z tytułu)	649,15	3 612,50
- odprawy emerytalne	-	3 612,50
- odprawy rentowe	649,15	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	34 443,83	3 950,08
- odprawy emerytalne	29 477,40	-
- odprawy rentowe	4 966,43	3 950,08

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2009-2010:

- stopa dyskonta w 2010 roku	4,90%
- stopa dyskonta w 2009 roku	5,12%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń	4,5%

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została wykonana na dzień 31 grudnia 2010 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	17 460 022,68	23 198 225,46
- świadczenia pracownicze	4 301 716,58	7 753 263,02
- naprawy gwarancyjne	7 923 983,89	8 902 795,99
- rezerwa na podwykonawców	4 088 791,55	3 782 243,99
- rezerwa na zobowiązania	1 060 530,66	2 694 922,46
- koszty pozostałe	85 000,00	65 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	60 347 732,25	21 943 913,49
- świadczenia pracownicze	6 990 970,20	4 924 021,83
- naprawy gwarancyjne	2 760 274,52	1 755 719,09
- rezerwa na podwykonawców	48 743 033,88	15 244 172,57
- rezerwa na zobowiązania	1 524 453,65	-
- koszty pozostałe	329 000,00	20 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	56 927 133,10	27 682 116,27
- świadczenia pracownicze	4 842 828,75	8 375 568,27
- naprawy gwarancyjne	2 497 622,92	2 734 531,19
- rezerwa na podwykonawców	48 611 900,77	14 937 625,01
- rezerwa na zobowiązania	649 780,66	1 634 391,80
- koszty pozostałe	325 000,00	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	20 880 621,83	17 460 022,68
- świadczenia pracownicze	6 449 858,03	4 301 716,58
- naprawy gwarancyjne	8 186 635,49	7 923 983,89
- rezerwa na podwykonawców	4 219 924,66	4 088 791,55
- rezerwa na zobowiązania	1 935 203,65	1 060 530,66
- koszty pozostałe	89 000,00	85 000,00

7.14. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
- z tytułu dostaw i usług	73 444 033,07	62 480 168,14
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	2 728 177,80	3 044 460,03
- z tytułu wynagrodzeń	1 163 529,39	567 367,93
- zaliczki otrzymane na dostawy	21 787 923,10	4 333 921,83
- inne	246 705,13	748 182,14
- fundusze specjalne	560 161,73	541 447,92
RAZEM	99 930 530,22	71 715 547,99

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) do 1 miesiąca	37 707 103,73	35 571 056,83
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	26 040 685,44	12 352 007,79
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 987 998,78	5 991 333,06
zobowiązania przeterminowane	5 708 245,12	8 565 770,46
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	73 444 033,07	62 480 168,14

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) do 1 miesiąca	3 346 307,49	8 006 539,02
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	603 717,13	271 811,05
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 474 989,41	81 444,38
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	14 982,04	-
e) powyżej 1 roku	268 249,05	205 976,01
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	5 708 245,12	8 565 770,46

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	2010-12-31		2009-12-31	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	64 234 585,32	x	59 729 226,55
b) w walutach obcych	x	35 695 944,90	x	11 986 321,44
- USD	7 784,19	22 995,47	-	-
- RUB	21 594 444,41	2 282 999,89	1 655 054,62	145 589,36
- EURO	2 361 932,15	9 353 985,41	1 507 382,32	6 180 263,62
- UAH	54,85	32,24	-	-
- NOK	47 605 948,43	24 035 245,61	11 217 472,44	5 645 836,25
- SEK	1 555,14	686,28	36 066,00	14 632,21
RAZEM	x	99 930 530,22	x	71 715 547,99

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na 31-12-2010 i 31-12-2009 roku nie występują.

7.15. ODROZONY 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 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2009	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2010
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 505 557,00	49 904,00	1 555 461,00
Rezerwy na urlopy zaległe	207 204,00	106 270,00	313 474,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	85 514,00	41 284,00	126 798,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	776 870,00	24 916,00	801 786,00
Inne koszty	16 150,00	760,00	16 910,00
Odprawy emerytalne, rentowe	39 300,00	17 311,00	56 611,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 398 317,00	- 897 826,00	2 500 491,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	487 639,00	487 639,00
Należności dyskonto	217 470,00	72 646,00	290 116,00
Nieopłacone odsetki	-	15 797,00	15 797,00
Premia i nagrody	610 122,00	301 877,00	911 999,00
odpis na zapasy	284 428,00	- 145 709,00	138 719,00
Produkcja niezakończona podatkowo	1 480 220,00	1 586 564,00	3 066 784,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	200 694,00	- 69 832,00	130 862,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	304 894,00	- 201 377,00	103 517,00
Odpis na majątku trwałym	46 471,00	3 700,00	50 171,00
Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	66 570,00	- 1 890,00	64 680,00
RAZEM AKTYWA	9 239 781,00	1 392 034,00	10 631 815,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 549 794,00	1 955 284,00	3 505 078,00
Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu)	125 320,00	88 438,00	213 758,00
Dyskonto zobowiązań	502 991,00	54 965,00	557 956,00
Kary naliczone a nie otrzymane	-	30 087,00	30 087,00
Odsetki nieotrzymane	29 003,00	- 29 003,00	-
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	26 439,00	41 246,00	67 685,00
Zapasy developerski	1 841 503,00	- 1 826 092,00	15 411,00
Aport Makbud/Artbud	1 036 299,00	- 52 657,00	983 642,00
Wycena obligacji	-	49 830,00	49 830,00
Forward	-	205 634,00	205 634,00
Finansowanie zewnętrzne	-	38 051,00	38 051,00
RAZEM REZERWY	5 111 349,00	555 783,00	5 667 132,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	4 128 432,00	836 251,00	4 964 683,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na kapitały	22 476,00	6 153,00	28 629,00

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2009 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2008	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2009
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 691 531,00	- 185 974,00	1 505 557,00
Rezerwy na urlopy zaległe	185 549,00	21 655,00	207 204,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	211 442,00	- 125 928,00	85 514,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	718 626,00	58 244,00	776 870,00
Inne koszty	87 699,00	- 71 549,00	16 150,00
Odprawy emerytalne, rentowe	38 191,00	1 109,00	39 300,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	1 981 310,00	1 417 007,00	3 398 317,00
Należności dyskonto	384 364,00	- 166 894,00	217 470,00
Zapasy z tytułu dyskonta kaucji	1 969,00	- 1 969,00	-
Korekta połączeniowa	-	223 494,00	-
Premia i nagrody	1 287 571,00	- 677 449,00	610 122,00
odpis na zapasy	627 000,00	- 342 572,00	284 428,00
Produkcja niezakończona podatkowo	87 497,00	1 392 723,00	1 480 220,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	537 155,00	- 336 461,00	200 694,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	611 309,00	- 306 415,00	304 894,00
Odpis na majątku trwałym	-	46 471,00	46 471,00
Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	-	66 570,00	66 570,00
RAZEM AKTYWA	8 451 213,00	1 012 062,00	9 239 781,00
		-	
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	29 835,00	1 519 959,00	1 549 794,00
Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu)	93 950,00	31 370,00	125 320,00
Dyskonto zobowiązań	563 408,00	- 60 417,00	502 991,00
Pozostałe	4 019,00	-	4 019,00
Odsetki nieotrzymane	24 984,00	-	24 984,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	653 220,00	- 626 781,00	26 439,00
Zapasy deweloperski	-	1 841 503,00	1 841 503,00
RAZEM REZERWY	1 369 416,00	2 705 634,00	4 075 050,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	7 081 797,00	- 1 693 572,00	5 164 731,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na kapitały	-	22 476,00	22 476,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na aktywa trwałe	-	1 036 299,00	1 036 299,00

7.16. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

7.16.1. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2010	31-12-2009
Planowane przychody z bieżących projektów	1 161 740 579,33	917 723 028,00
Planowane koszty z bieżących projektów	1 108 784 206,86	858 904 623,00
Planowana marża na bieżących projektach	52 956 372,47	58 818 405,00
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	424 371 741,62	398 039 278,00
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	400 071 802,92	365 354 287,00
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	24 299 938,70	32 684 991,00
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	28 656 433,77	26 133 414,00
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	54,11%	44,43%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	419 084 442,21	407 768 348,00
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	18 447 777,77	8 156 809,81
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	15 727 000,50	17 885 880,13
- w tym dotyczące planowanej straty	2 566 522,14	-
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 7.16.2)	21 773 375,40	4 336 095,24

Spółka 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.

7.16.2. ZALICZKI OTRZYMANE

	31-12-2010	31-12-2009
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 7.16.1)	21 787 923,10	4 336 095,24
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej	4 841 784,54	5 857 248,52
Ogółem	26 629 707,64	10 193 343,76

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2010r. i 31.12.2009r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

7.17. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2010	31-12-2009
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	6 418 050,94	6 319 842,27
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	15 433 836,69	16 976 574,53
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	21 851 887,63	23 296 416,80
Odpis aktualizacyjny należności	1 210 059,34	1 072 659,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców brutto	23 061 946,97	24 369 076,14
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	13 606 165,60	12 977 245,56
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	22 108 805,41	12 138 925,50
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	35 714 971,01	25 116 171,06

STAN DYSKONTA	31-12-2010	31-12-2009
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 526 928,58	1 144 578,80
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	2 936 615,09	2 647 321,61

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość kaucji:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2010	31-12-2009
Stan na początek okresu	1 072 659,34	-
a) zwiększenia	147 759,69	1 072 659,34
- przeniesienia z należności na kaucje	147 759,69	-
- utworzenie	-	1 072 659,34
b) zmniejszenia	10 359,69	-
- spłata wierzytelności	10 359,69	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KAUCJI RAZEM	1 210 059,34	1 072 659,34

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 5,19%, zobowiązania 6%) i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczonej 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	31-12-2010	31-12-2009
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 264 667,31	-1 036 313,30
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 788 609,39	1 147 375,36
Ogółem korekta marży brutto	523 942,08	111 062,06
Korekta przychodów finansowych	882 317,53	2 233 957,15
Korekta kosztów finansowych	1 552 074,47	1 903 716,77
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-72 646,00	76 570,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	54 965,00	-204 254,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-163 495,86	313 618,44

Ponadto skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych z tytułu kaucji ujęto w:

- zapasach - 52 758,57zł

W 2010 roku największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 33,39 % wszystkich zatrzymanych kaucji. Na koniec roku 2009 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 24,63% wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

Struktura wiekowa przeterminowanych kaucji z tytułu umów o budowę (wartość nominalna przed dyskontem)

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 z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	31-12-2010	31-12-2009
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	145 919,22	-
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	840 934,59	123 388,12
- powyżej 1 roku	2 017 098,11	1 850 314,87
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów o budowę	3 003 951,92	1 973 702,99

7.18. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH**SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2010**

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	461 169 662,65	62 455 090,52	97 237 369,73	40 324 450,00	91 098,08	- 606 135,25	660 671 535,73
sprzedaż zewnętrzna	461 169 662,65	62 455 090,52	97 237 369,73	39 718 314,75	91 098,08		660 671 535,73
sprzedaż na rzecz innych segmentów				606 135,25		- 606 135,25	-
Koszt sprzedaży	429 655 022,04	60 306 510,27	70 798 975,13	46 457 738,00	10 279,52	- 663 304,04	606 565 220,92
Zysk brutto ze sprzedaży	31 514 640,61	2 148 580,25	26 438 394,60	- 6 133 288,00	80 818,56	57 168,79	54 106 314,81
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>6,83%</i>	<i>3,44%</i>	<i>27,19%</i>	<i>-15,21%</i>	<i>88,72%</i>	<i>-9,43%</i>	<i>8,19%</i>
Koszty sprzedaży							4 913 319,40
Koszty zarządu						x	18 036 159,17
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							- 632 482,62
Zysk z działalności operacyjnej						x	30 524 353,62
Przychody finansowe						x	4 554 867,34
w tym przychody odsetkowe	1 055 626,48	11 249,08		7 311,80			1 074 187,36
Koszty finansowe						x	3 851 495,95
w tym koszty odsetkowe	1 509 888,64	507 899,58	56 111,57	159 289,07			2 233 188,86
Zysk przed opodatkowaniem						x	31 227 725,01
Podatek dochodowy							6 888 283,76
Zysk netto						x	24 339 441,25

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2010

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	136 494 465,15	33 157 423,59	35 096 451,94	48 778 025,27	6 774 006,58	260 300 372,53
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	82 610 314,77
Razem aktywa	136 494 465,15	33 157 423,59	35 096 451,94	48 778 025,27	6 774 006,58	342 910 687,30
Kapitał własny	-	-	-	-	-	141 732 161,86
Zobowiązania	125 739 349,45	15 866 214,48	8 133 255,23	29 489 985,90	3 850 995,07	183 079 800,13
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	18 098 725,31
Razem pasywa	125 739 349,45	15 866 214,48	8 133 255,23	29 489 985,90	3 850 995,07	342 910 687,30
Amortyzacja	589 885,85	2 394 455,48	48 222,93	1 737 430,19	872 279,60	5 642 274,05

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2009

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki	
Przychody ze sprzedaży	312 695 685,88	29 343 404,88	51 432 783,78	2 265 587,99	-	2 332 808,24	393 404 654,29
sprzedaży zewnętrzna	311 862 345,30	29 335 846,03	51 432 783,78	773 679,18			393 404 654,29
sprzedaż na rzecz innych segmentów	833 340,58	7 558,85		1 491 908,81	-	2 332 808,24	-
Koszt sprzedaży	276 846 414,16	27 955 511,86	39 691 765,10	5 589 585,96	-	2 332 808,24	350 083 277,08
Zysk brutto ze sprzedaży	35 849 271,72	1 387 893,02	11 741 018,68	- 3 323 997,97	-	-	43 321 377,21
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>11,46%</i>	<i>4,73%</i>	<i>22,83%</i>	<i>-146,72%</i>			<i>11,01%</i>
Koszty sprzedaży							4 489 532,72
Koszty zarządu					x		15 455 547,77
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							2 544 225,76
Zysk z działalności operacyjnej					x		25 920 522,48
Przychody finansowe					x		3 317 295,88
w tym przychody odsetkowe	630 001,22	27 114,17	2 821,27	26 454,43			686 391,09
Koszty finansowe					x		4 647 370,48
w tym koszty odsetkowe	383 440,51	731 506,07	399 735,74	40 186,91			1 554 869,23
Zysk przed opodatkowaniem					x		24 590 447,88
Podatek dochodowy							6 877 358,07
Zysk netto					x		17 713 089,81

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2009

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	77 631 970,25	28 750 281,36	83 255 142,16	31 118 213,35	220 755 607,12
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	55 682 536,77
Razem aktywa	77 631 970,25	28 750 281,36	83 255 142,16	31 118 213,35	276 438 143,89
Kapitał własny					110 491 780,63
Zobowiązania	104 172 732,01	1 918 421,81	12 317 142,03	2 557 096,13	120 965 391,98
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	44 980 971,28
Razem pasywa	104 172 732,01	1 918 421,81	12 317 142,03	2 557 096,13	276 438 143,89
Amortyzacja	520 606,01	2 369 809,45	6 783,80	1 830 700,24	4 727 899,50

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 31-12-2010	okres zakończony 31-12-2009	stan na dzień 31-12-2010	stan na dzień 31-12-2009
KRAJ	588 559 534,24	344 645 232,08	61 320 605,20	56 016 443,96
EKSPORT	72 112 001,49	48 759 422,21	602 520,52	302 374,87
Razem	660 671 535,73	393 404 654,29	61 923 125,72	56 318 818,83

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

Spółka nie posiada klientów, z którymi przychody z tytułu transakcji z zewnętrznym klientem stanowią 10 % łącznych przychodów jednostki.

Natomiast w porównywalnym okresie przychody przekraczające 10% łącznych przychodów uzyskano od trzech klientów i ich wartość wyniosła 180 876 882,55 zł.:

w tym:

- odbiorca I – 42 669 398,73 zł
- odbiorca II – 88 268 154,00 zł
- odbiorca III – 49 939 329,82 zł

7.19. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) kraj	567 968 875,03	332 811 066,22
- sprzedaż usług budowlanych	488 442 704,24	281 101 490,94
- sprzedaż deweloperska	78 921 430,45	51 432 783,78
- sprzedaży usług pozostałych	133 391,93	276 791,50
- sprzedaż wyrobów	471 348,41	-
b) eksport	73 621 791,56	47 492 266,46
- sprzedaż usług budowlanych	73 621 791,56	47 492 266,46
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	641 590 666,59	380 303 332,68

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
- sprzedaż towarów	18 299 722,61	12 342 192,02
- sprzedaży materiałów	781 146,53	759 129,59
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	19 080 869,14	13 101 321,61

7.20. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
a) amortyzacja	5 642 274,05	4 727 899,47
b) zużycie materiałów i energii	137 067 605,36	70 661 032,46
c) usługi obce	416 385 598,45	251 033 663,02
d) podatki i opłaty	1 563 735,51	1 135 158,61
e) wynagrodzenia	35 369 919,23	28 827 931,14
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 802 027,23	5 530 933,09
g) pozostałe koszty rodzajowe	7 434 382,84	7 339 693,61
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	610 265 542,67	369 256 311,40
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	35 148 187,14	-4 841 990,53
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 34 928 093,93	-7 441 020,03
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 4 913 319,40	-4 489 532,72
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 18 036 159,17	-15 455 547,77
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	587 536 157,31	337 028 220,35

7.21. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	13 273,88	-
b) dotacje	163 311,48	168 387,50
c) pozostałe, w tym:	3 474 293,07	6 408 530,13
- rozwiązane odpisy aktualizujące	1 131 470,96	5 535 141,80
- odpisane zobowiązania	41,39	474 329,45
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	30 633,12	30 633,12
- kary i odszkodowania	2 167 240,49	105 141,87
- inne	144 907,11	263 283,89
RAZEM	3 650 878,43	6 576 917,63

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	140 634,34
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	308 729,63	3 191 349,66
- odpisy aktualizujące należności	-	1 649 780,66
- odpis aktualizujący zapasy	282 114,63	1 296 987,00
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	26 615,00	244 582,00
c) pozostałe, w tym:	3 974 631,42	700 707,87
- spisane należności	6 890,25	9 619,85
- rezerwa na zobowiązania i należności	3 260 703,77	-
- przekazane darowizny	128 655,00	120 400,00
- koszty sądowe i procesowe	159 748,30	92 064,91
- kary	21 430,46	8 029,02
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	238 321,86	302 460,29
- inne	158 881,78	168 133,80
RAZEM	4 283 361,05	4 032 691,87

7.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) z tytułu odsetek w tym:	2 381 232,84	3 317 220,40
- odsetki od udzielonych pożyczek	679 120,93	285 225,79
- odsetki od lokat	61 467,03	407 075,54
- dyskonto kaucji	882 317,53	2 233 957,15
- wycena obligacji	337 628,03	328 886,87
- pozostałe	420 699,32	62 075,05
b) inne przychody finansowe	2 173 634,50	75,48
RAZEM	4 554 867,34	3 317 295,88

Inne przychody finansowe	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) dodatnie różnice kursowe	245 789,85	-
b) pozostałe, w tym:	1 927 844,65	75,48
- kontrakty terminowe wycena	1 082 282,32	-
- kontrakty terminowe realizacja	844 539,12	-
- pozostałe	1 023,21	75,48
Inne przychody finansowe razem:	2 173 634,50	75,48

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) z tytułu odsetek w tym:	3 008 806,53	3 577 748,59
- odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	801 625,38	880 187,64
- dyskonto kaucji	1 552 074,47	1 903 716,77
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	1 689,22	7 722,10
- odsetki od leasingu	504 887,25	451 868,02
- pozostałe	148 530,21	334 254,06
b) inne koszty finansowe	842 689,42	1 069 621,89
RAZEM	3 851 495,95	4 647 370,48

Inne koszty finansowe

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
a) ujemne różnice kursowe	-	795 609,43
b) pozostałe, w tym:	842 689,42	274 012,46
- z tytułu prowizji	317 762,05	103 574,72
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	-	159 662,69
- realizacja kontraktów terminowych	483 818,72	-
- pozostałe	41 108,65	10 775,05
Inne koszty finansowe razem:	842 689,42	1 069 621,89

7.23. PODATEK DOCHODOWY

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2010	31-12-2009
ZYSK BRUTTO	31 227 725,01	24 590 447,88
- korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	4 001 956,29	-6 980 335,11
- korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	5 410 241,47	9 308 530,94
PODSTAWA OPODATKOWANIA	40 639 922,77	26 918 643,71
Podatek wyliczony wg stawek krajowych (19 %)	7 721 585,33	5 114 542,30
Podatek od dochodów uzyskanych za granicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	58 985,76	1 472 034,17
Odliczenia od podatku ustalonego według stawek krajowych podatku zapłaconego za granicą zgodnie z art. 20 ustawy pdop	-56 036,33	-1 402 790,30
PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	7 724 534,76	5 183 786,17
PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY	-836 251,00	1 693 571,90
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	6 888 283,76	6 877 358,07
wpływ korekt podatku na obciążenie wyniku finansowego		
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO PO KOREKTACH	6 888 283,76	6 877 358,07
EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA	22,06%	27,97%

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 Spółki poza granicami kraju, gdzie systemy podatkowe są niestabilizowane (Rosja, Białoruś). Spółka ogranicza ryzyko podatkowe w Rosji i Norwegii korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych.

7.24. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

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

W 2009r. nie było operacji powodujących rozwodnienie akcji.

7.25. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	31-12-2010	31-12-2009
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	7 922 849,96	16 531 654,89
- grunty	-	2 471 805,29
- budynki i budowle objekty inżynierii lądowej	3 200,00	482 040,94
- urządzenia techniczne i maszyny	805 478,16	5 591 531,57
- środki transportu	20 745,90	-
- inne środki trwałe	204 095,06	187 976,38
- środki trwałe w budowie	6 889 330,84	7 798 300,71
Wartości niematerialne i prawne	192 569,27	109 638,12
RAZEM	8 115 419,23	16 641 293,01

7.26. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności		Zobowiązania	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
Podmiot dominujący i jednostki zależne	1 856 697,39	880 635,29	104 439,29	834 653,91
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 856 697,39	880 635,29	104 439,29	834 653,91

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone		Obligacje	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
Podmiot dominujący i jednostki zależne	14 724 656,85	8 500 000,00	5 312 946,25	5 318 655,49
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	14 724 656,85	8 500 000,00	5 312 946,25	5 318 655,49

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
Podmiot dominujący i jednostki zależne	7 655 795,61	3 329 635,27	16 627 384,05	1 387 916,08
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	7 655 795,61	3 329 635,27	16 627 384,05	1 387 916,08

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
Podmiot dominujący i jednostki zależne	-	18 997,18	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	-	18 997,18	-	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
Podmiot dominujący i jednostki zależne	1 016 782,40	514 353,60	85,25	100 830,15
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 016 782,40	514 353,60	85,25	100 830,15

7.27. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

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 2010 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 2010 do publikacji niniejszego sprawozdania skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie. Obecna kadencja Zarządu trwa trzy lata i rozpoczęła się w dniu 12 czerwca 2008 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 raportu 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)
Marzena Wilbik-Kaczyńska – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
Irena Kubajewska – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

W okresie objętym sprawozdaniem rocznym skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

7.27.1. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENI 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	17,68%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.000.000	6.000.000	18,05%
4.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	---
6.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---

* - Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

7.27.2. 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 2010 r. posiadała 27,06% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki - 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 31.12.2010 r. posiadała 17,97% 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 2010 r. posiadała 17,68% 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.

7.27.3. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE CZŁONKOM ZARZĄDU I CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ W 2010 ROKU

Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2009 r. wypłacona w 2010 r.	Razem
Mikołuszko Jan	540 396,00	531 392,69	1 071 788,69
Gołąbiecki Leszek	300 992,03	531 392,69	832 384,72
Sawoniewski Mariusz	298 602,80	531 392,69	829 995,49
Razem:	1 139 990,83	1 594 178,07	2 734 168,90

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
Skowroński Dariusz	120 000	0	120 000
Mikołuszko Zofia	96 000	0	96 000
Miedziałowski Czesław	36 000	0	36 000
Stajkowska Zofia	36 000	36 396	72 396
Wilbik-Kaczyńska Marzena	36 000	0	36 000
Kubajewska Irena	36 000	0	36 000
Razem:	360 000	36 396	396396

Ponadto członek Rady Nadzorczej z tytułu najmu mieszkania uzyskał przychód w wysokości 64 914,96 zł.

7.27.4. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ

W 2010 roku nie było transakcji, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EURO.

7.27.5. 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.

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

	31-12-2010	31-12-2009
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	50 544 671,79	18 445 034,63
Od jednostek powiązanych	563 594,60	8 500 000,00
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	563 594,60	8 500 000,00
Od pozostałych jednostek	50 981 077,19	9 945 034,63
- otrzymane gwarancje i poręczenia	42 647 151,01	5 645 034,63
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	8 333 926,18	4 300 000,00
	31-12-2010	31-12-2009
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	145 899 704,20	91 745 616,93
Na rzecz jednostek powiązanych	18 000 000,00	-
- udzielone gwarancje i poręczenia	18 000 000,00	-
Na rzecz pozostałych jednostek	126 399 704,20	91 745 616,93
- sprawy sporne	-	5 103 807,16
- udzielone gwarancje i poręczenia	108 403 384,93	63 063 700,10
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	19 496 319,27	23 578 109,67

Główne sprawy sporne na dzień 31.12.2010 r., których stroną była Spółka:

- powództwo skierowane przeciwko UNIBEP S.A. do Międzynarodowego Arbitrażu w Moskwie przez Projektno-Stroitielną Kompanię ZAO (PSK ZOA) o zapłatę kwoty 3,7 mln złotych (wg kursu na 31.12.2010 r.) z tytułu zapłaty za roboty budowlane i kar z umowy podwykonawczej. Po dokonaniu analizy przedstawionego materiału UNIBEP S.A. wniosła o oddalenie powództwa w całości i jednocześnie wystąpiła z powództwem o zapłatę kwoty 1,8 mln złotych (wg kursu na 31.12.2010 r.) . Sprawa w toku, sąd zobowiązał strony do podjęcia rozmów w celu ugodowego załatwienia spawy,

- powództwo skierowane przez Wspólnotę Mieszkaniową Kasztanowa Aleja w Warszawie – UNIBEP S.A. jest interwenientem ubocznym – o zapłatę kwoty 3,3 mln z tytułu usterek. Sprawa przekazana do postępowania mediacyjnego,

- kary naliczone przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku z tytułu opóźnień w realizacji umowy na kwotę 1,4 mln (w tym 0,6 mln dotyczy not otrzymanych po dniu bilansowym),

- sprawa Inved-Bud Sp. z o.o. w upadłości opisana w poprzednio publikowanych sprawozdaniach.

Po dniu bilansowym UNIBEP S.A. otrzymała notę obciążeniową z MARVIPOL S.A. na kwotę 0,9 mln złotych w związku z realizowaną umową.

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

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

UNIBEP S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie i Mińsku. W Warszawie użytkuje lokal o powierzchni 96,09 m² przy ulicy Rakowieckiej 30 stanowiącą własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 55 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 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 102 626 RUB. Od dnia 14 lutego 2011 użytkuje w Mińsku lokal o powierzchni 50,10 m² przy Pobieditelej 59, budynek Biznes-centra „Wiktoria”. Umowę najmu zawarto z KUP "Biznes-Centr"STOLICA". Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 2 367 400 BYR.

7.30. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Informacja zawarta w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności UNIBEP S.A. za rok 2010 – pkt 4.3.

7.31. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2010	31-12-2009
Pracownicy umysłowi	269	217
Pracownicy fizyczni	347	245
RAZEM	616	462

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

W roku 2010 były zawarte następujące umowy dotyczące badania lub przeglądu sprawozdań finansowych:

1. Umowa dotycząca przeglądu sprawozdań śródrocznych zawarta z Audit and Tax Group Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Sienkiewicza 55a lok. 54-57. Wartość wynagrodzenia bieżących wyniosła 20.000 zł netto w tym 14.000 zł netto sprawozdanie jednostkowe i 6.000 zł netto sprawozdanie skonsolidowane.
2. Umowa dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego UNIBEP S.A. z firmą Audit and Tax Group Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Sienkiewicza 55a lok. 54-57. Wynagrodzenie za wykonane usługi to odpowiednio 31.000 zł netto i 23.300 zł netto.

8. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2009 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 31 maja 2010 roku. Sprawozdanie finansowe zostało złożone do opublikowania w Monitorze Polski B.

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

Bielsk Podlaski 12-03-2011