

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	31-12-2009	31-12-2008
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	49 084 575,69	8 791 391,82
Wartości niematerialne	4 993 661,13	795 803,33
Środki trwałe w budowie	15 281,14	13 391 105,35
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe	-	111 250,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 319 842,27	9 587 090,69
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 255 295,00	8 451 213,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 232 932,31	667 925,62
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	691 897,95	287 685,29
Aktywa trwałe razem	72 593 485,49	42 083 465,10
Aktywa obrotowe		
Zapasy	100 921 750,88	101 604 275,80
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	55 015 434,75	49 674 129,12
Kaucje z tytułu umów o budowę	16 976 574,53	13 630 640,19
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	8 156 809,81	157 026,88
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 239 995,46	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- krótkookresowe	111 250,00	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 103 254,28	62 353 981,37
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 242 022,20	1 606 113,00
Pożyczki udzielone	300 000,00	-
Aktywa obrotowe razem	203 067 091,91	229 026 166,36
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-
AKTYWA RAZEM	275 660 577,40	271 109 631,46

Bielsk Podlaski 22-03-2010

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	31-12-2009	31-12-2008
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 392 718,40	3 392 718,40
Udziały własne	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-	-
Pozostałe kapitały	11 695,76	2 891,72
Zyski (straty) zatrzymane	100 107 656,49	72 593 210,85
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	110 317 034,72	103 734 916,89
Kapitał mniejszości	14 640 055,59	27 751 879,36
Kapitał własny ogółem	110 318 526,24	103 735 676,69
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8 294 793,45	351 772,34
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	202 891,26	194 215,25
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	5 111 349,00	1 369 416,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 977 245,56	13 285 418,22
Przychody przyszłych okresów	908 894,56	1 101 716,73
Zobowiązania długoterminowe razem	27 495 173,83	16 302 538,54
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	71 074 794,05	77 955 721,56
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 138 925,50	13 395 984,21
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	17 885 880,13	10 427 947,95
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	13 173 193,93	4 803 730,37
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	22 852,00	13 385 733,15
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	17 500 038,60	23 206 146,63
Przychody przyszłych okresów	6 051 193,12	7 896 152,36
Zobowiązania krótkoterminowe razem	137 846 877,33	151 071 416,23
PASYWA RAZEM	275 660 577,40	271 109 631,46
Wartość księgowa	110 317 034,72	103 734 916,89
Liczba akcji	33 927 184	32 481 009
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)	3,25	3,19
Rozwodniona liczba udziałów/akcji	33 927 184	32 518 538
Rozwodniona wartość księgowa na jedno udział/akcję(w zł)	3,25	3,19

Bielsk Podlaski 22-03-2010

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)**A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(WARIANT KALKULACYJNY)**

	31-12-2009	31-12-2008
Działalność operacyjne		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	379 609 860,22	503 571 231,87
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 101 321,61	1 001 010,08
Przychody ze sprzedaży ogółem	392 711 181,83	504 572 241,95
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	336 639 011,74	447 505 221,81
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	13 055 056,73	821 646,09
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 017 113,36	56 245 374,05
Koszty sprzedaży	2 650 179,87	898 964,00
Koszty zarządu	16 223 738,52	18 207 854,91
Pozostałe przychody operacyjne	6 606 118,09	756 060,30
Pozostałe koszty operacyjne	4 103 375,15	6 417 146,20
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 645 937,91	31 477 469,24
Przychody finansowe	2 803 802,91	6 776 976,96
Koszty finansowe	4 656 803,48	1 120 963,12
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 792 937,34	37 133 483,08
Podatek dochodowy	6 996 865,35	8 849 951,56
Zysk (strata) netto	17 796 071,99	28 283 531,52

Bielsk Podlaski 22-03-2010

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	2009-12-31	2008-12-31
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	- 8 804,04	-816,81
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	-8 804,04	-816,81
Całkowite dochody ogółem	17 704 285,77	28 441 059,17
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	17 796 071,99	28 283 531,52
akcjonariuszom jednostki dominującej	17 795 340,27	28 282 781,42
akcjonariuszom mniejszościowym	731,72	750,10
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,52	0,88
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,52	0,87
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	17 704 285,77	28 441 059,17
akcjonariuszom jednostki dominującej	17 703 554,05	28 440 309,07
akcjonariuszom mniejszościowym	731,72	750,10
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,52	0,88
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,52	0,87

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem		Kapitał mniejszości
01 STYCZNIA 2009r.	3 392 718,40	-	- 2 891,72	1 129 730,88	-	71463 479,97	- 530 940,17	28 282 819,53	103 734 916,89	759,80	103 735 676,69
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	28282 819,53	-28282819,32	-	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSE Sp z o.o. za 2007r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	27514445,64	-27514 445,64	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	-3 392 718,40	-	-3 392 718,40	-	-3 392 718,40
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie kapitału opcji menadżerskich na kapitał zapasowy	-	-	-	-1129 730,88	-	1 129 730,88	-	-	-	-	-
- utworzenie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych	-	-	-	-	7900 000,00	-7900 000,00	-	-	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	- 8 804,04	-	-	-	-	17 795 340,27	17 786 536,23	731,72	17 787 267,95
- zakup udziałów własnych	-	-7 811 700,00	-	-	-	-	-	-	-7 811 700,00	-	-7 811 700,00
-różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 GRUDNIA 2009r.	3392 718,40	-7 811 700,00	- 11 695,76	-	7900 000,00	92207656,49	-3155284,68	17 795 340,27	110317 034,72	1 491,52	110318 526,24

Bielsk Podlaski 22-03-2010

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej										
	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			Kapitał mniejszości
01 STYCZNIA 2008r.	2 722 718,40	-	- 2 036,80	-	-	3 769 050,78	- 1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81	-	16 539 299,81
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	11 746 976,58	- 11 746 976,58	-	9,70	9,70
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSSE Sp z o.o. za 2007r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	10 580 507,60	- 10 580 507,60	-	-	-	-
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	670 000,00	-	-	-	-	57 113 921,59	-	-	57 783 921,59	-	57 783 921,59
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	1 129 730,88	-	-	-	-	1 129 730,88	-	1 129 730,88
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	28 282 819,53	28 282 819,53	711,99	28 283 531,52
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	- 854,92	-	-	-	-	-	-	854,92	38,11 816,81
31 GRUDNIA 2008r.	3 392 718,40	-	- 2 891,72	1 129 730,88	-	71 463 479,97	- 530 940,17	28 282 819,53	103 734 916,89	759,80	103 735 676,69

Bielsk Podlaski 22-03-2010

SKONSOLIDOWANY SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	24 792 937,34	37 133 483,08
II. Korekty razem	- 51 228 483,07	- 40 097 465,25
1. Amortyzacja	4 737 188,33	1 665 705,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	66 684,49	- 844 545,91
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 112 553,02	- 2 472 444,49
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	110 001,22	490 954,45
5. Zmiana stanu rezerw	- 5 697 432,02	14 723 631,94
6. Zmiana stanu zapasów	231 424,90	- 80 950 129,92
7. Zmiana stanu należności	- 13 419 774,48	16 089 511,64
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 15 904 091,06	7 716 742,64
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 3 077 903,27	4 998 848,78
10. Inne korekty		988 843,30
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 19 387 134,20	- 2 504 582,68
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 26 435 545,73	- 2 963 982,17
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 16 641 293,01	- 13 752 313,65
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	95 565,74	63 113,99
Nabycie akcji i udziałów	- 208 379,19	- 1 000 000,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	389 037,72	2 348 477,03
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 300 000,00	
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów		10 820 876,72
Nabycie aktywów finansowych	-	- 10 000 000,00
inne wpływy inwestycyjne		194,06
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 16 665 068,74	- 11 519 651,85
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	16 585 347,81	486 082,07
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 4 393 717,47	- 9 233 265,21
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		58 086 173,99
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów		-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 4 882 639,57	- 509 194,01
Zapłacone odsetki	- 1 767 134,76	- 478 565,56
Wyplacone dywidendy	- 3 392 718,40	
Pozostałe		978 991,95

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku

Środki pieniężne netto z działalności finansowej	2 149 137,61	49 330 223,23
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	- 40 951 476,86	34 846 589,21
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym		2 167 121,51
- różnice kursowe		843 672,62
Środki pieniężne na początek okresu	59 121 415,63	24 274 826,42
Środki pieniężne na koniec okresu	18 169 938,77	59 121 415,63
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania		449 668,87

Bielsk Podlaski 22-03-2010

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w roku 2004 w wyniku zawiązania Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością UNIHOUSE, w której 100 % kapitału objęte zostało przez UNIBUD BEP Sp. z o.o. (obecnie UNIBEP S.A.). Od 22 lutego 2006 roku do Grupy Kapitałowej dołączyła nowo powstała Spółka UNIBUD z siedzibą we Lwowie (obecnie UNIBEP Lwów). Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 100% kapitału. Do 30 czerwca 2008 do Grupy dołączyły dwie kolejne Spółki. 12 lutego została nabyta przez jednostkę dominującą Spółka STROJIMP, (95 % udziałów), natomiast 9 kwietnia powstała Spółka UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. (100% udziałów objął UNIBEP S.A.). W dniu 2 lutego 2009 roku UNIBEP S.A. objęła kontrolę nad Spółką MAKBUD Sp. z o.o. nabywając 10 % jej udziałów.

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

Z uwagi na to, że Unibep S.A. posiadała 100% udziału w spółkach przejmowanych, połączenie nastąpiło bez podwyższania kapitału zakładowego, w trybie wynikającym z postanowień art. 515 oraz art. 516 par.6 KSH, a więc z wyłączeniem przepisów art. 494 pat. 4, art. 499 par. 1 pkt 2-4, art. 501-503, art. 505 par. 1 pkt. 4-5, art. 512 i art. 513.

Jednostka dominująca 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 listopad 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.

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

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

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008.

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

Skład Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2009 Grupę reprezentował Zarząd spółki dominującej UNIBEP S.A. w składzie:

- Jan Mikołuszko - Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - V-ce Prezes Zarządu
- Mariusz Sawoniewski - V-ce Prezes Zarządu

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu nie ulegał zmianie.

Skład Rady Nadzorczej na 31-12-2009

- Dariusz Tomasz Skowroński
- Zofia Mikołuszko
- Zofia Iwona Stajkowska
- Czesław Miedziałowski
- Marzena Wilbik-Kaczyńska
- Irena Kubajewska

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej UNIBEP S.A. nie uległ zmianie.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

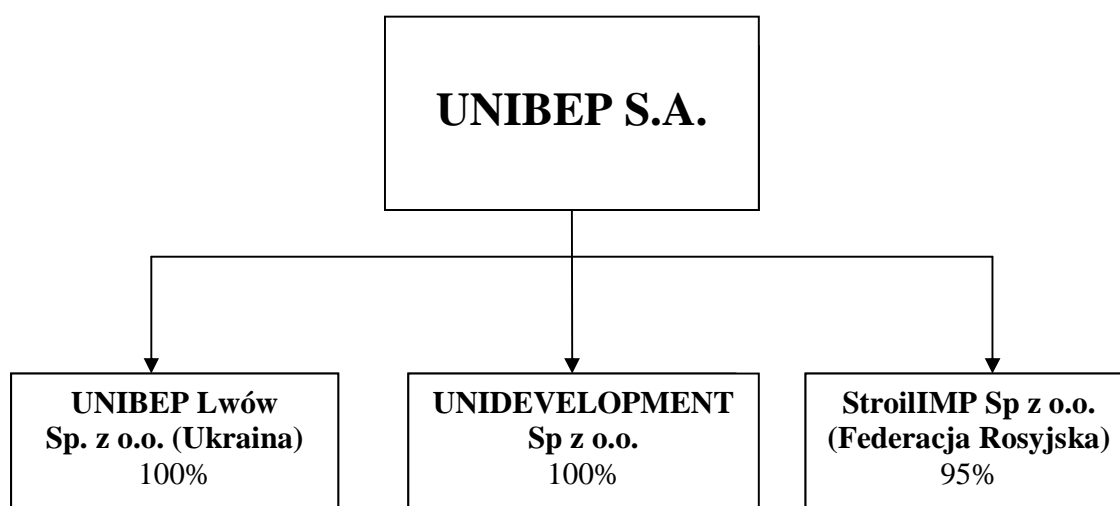
Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelnie sytuację finansową Grupy UNIBEP na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008, jak również wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

1. UNIBEP Lwów T3OB z siedzibą we Lwowie na Ukrainie powstała 22 lutego 2006 roku – świadectwo rejestracji państwowej osoby prawnej seria A01 nr 198772, - nr wpisu 1 415 105 0001 011314. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. OOO StrojIMP z siedziba w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008 a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną



UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
Unidevelopment Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	500 000	500 000	100%	100%	brak
StroiIMP Sp zo.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	916,75	1 685	95%	95%	brak
UNIBEPLwów T3OB	Lwów Ukraina	prace budowlano-montażowe, remontowe, projektowe	jednostka zależna	metoda pełna	22-02-2006	24 557	24 557	100%	100%	brak

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

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

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

Dane finansowe w UAH zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2009 roku - 0,3558 PLN/UAH, 31 grudnia 2008 roku - 0,3730 PLN/UAH;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku - 0,3897 PLN/UAH oraz w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku - 0,4525 PLN/UAH ;
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2009 roku - 0,0950 PLN/RUB, 31 grudnia 2008 roku - 0,1008 PLN/RUB
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku - 0,0982 oraz w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku - 0,0957 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

3. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I KONSOLIDACJI

Zasady rachunkowości

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 z uwzględnieniem m.in. następujących zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) tj. prezentacji sprawozdania z całkowitych dochodów, zgodnie z wymogami zmiany MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych.

3.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

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

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 jednostki Grupy, 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 odzyskiwanej. 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 pożytków oraz całego ryzyka na leasingobiorcę.

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

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

Zapasy

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

- materiały są to nabyte przez Grupę 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. Natomiast zakupione grunty według 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 wymienialne, 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

Zgodnie z MSR 23 koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty poniesione w okresie, lub jako koszty finansowania zewnętrznego, które można przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego ustala się zgodnie ze standardem .

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

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. 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 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 został utworzony, zgodnie z postanowieniami statutu, kapitał rezerwowy, który jest utrzymywany do dnia zbycia lub umorzenia skupionych akcji własnych.

Zdeklarowane, 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 kosztów 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 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. Wyceny tych rezerw dokonuje aktuariusz.

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.

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 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 działalności

Zakres informacji finansowych sprawozdawczości wg segmentów działalności określony jest w oparciu o wymogi MSR 14.

Jako podstawowy segment działalności przyjęto podział branżowy jako dominujące źródło ryzyka i korzyści związanych ze sprzedażą usług i produktów. Z kolei jako uzupełniający przyjęto podział na segmenty geograficzne.

Podział według branży obejmuje segment:

- działalność budowlana (kubaturowa);
- działalność budowlana (budownictwo drogowe);
- działalność deweloperska;
- działalność pozostała;

Podział według segmentów geograficznych obejmuje:

- działalność w kraju;
- działalność za granicą (eksport);

W skład pozostałej działalności wchodzi między innymi drobna działalność produkcyjna, wynajem nieruchomości oraz inna.

Aktywa/pasywa segmentu są aktywami/pasywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio zakwalifikować do danego segmentu.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku operacyjnego.

Przychody ze sprzedaży

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz że kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, opusty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i przekazania 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.

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

Szacunki Zarządu Spółki

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

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

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

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych, spółki Grupy są zobowiązane 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. Spółki nieprowadzące działalności budowlanej na dzień bilansowy szacują ryzyko związane z udzielaniem gwarancji na swoje produkty lub usługi na podstawie danych historycznych oraz bieżących informacji.

Nie zafakturowane usługi podwykonawców

Większość kontraktów budowlanych spółki Grupy realizują jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje znaczna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i nie zafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale 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 Grupę 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 Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależne.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość 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.

3.2. ZASADY KONSOLIDACJI

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

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

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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

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

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

4. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

Wyszczególnienie	31-12-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	72 593 485,49	17 670 387,39	42 083 465,10	10 086 153,08
Aktywa obrotowe	203 067 091,91	49 429 699,60	229 026 166,36	54 890 750,25
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	275 660 577,40	67 100 087,00	271 109 631,46	64 976 903,33
Kapitał własny	110 318 526,24	26 853 251,12	103 735 676,69	24 862 351,81
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	165 342 051,16	40 246 835,88	167 373 954,77	40 114 551,52
Pasywa razem	275 660 577,40	67 100 087,00	271 109 631,46	64 976 903,33

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.

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

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

Wyszczególnienie	31-12-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	379 609 860,22	87 455 619,09	503 571 231,87	142 569 924,94
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 101 321,61	3 018 320,42	1 001 010,08	283 403,66
Koszty sprzedanych produktów i usług	336 639 011,74	77 555 870,56	447 505 221,81	126 696 645,57
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	13 055 056,73	3 007 661,78	821 646,09	232 622,54
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	43 017 113,36	9 910 407,17	56 245 374,05	15 924 060,49
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 645 937,91	6 138 768,35	31 447 469,24	8 903 334,91
Zysk (strata) brutto	24 792 937,34	5 711 868,71	37 133 483,08	10 513 146,03
Zysk (strata) netto	17 796 071,99	4 099 910,61	28 283 531,52	8 007 568,17

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów 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.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,5321 PLN/EURO.

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

Wyszczególnienie	31-12-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-26 435 545,73	-6 090 297,59	-2 963 982,17	-839 155,79
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-16 665 068,74	-3 839 346,80	-11 519 651,85	-3 261 417,24
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	2 149 137,61	495 124,55	49 330 223,23	13 966 258,95
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-40 951 476,86	-9 434 519,85	34 846 589,21	9 865 685,91
F. Środki pieniężne na początek okresu	59 121 415,63	14 169 642,32	24 274 826,42	6 776 891,80
G. Środki pieniężne na koniec okresu	18 169 938,77	4 422 846,69	59 121 415,63	14 169 642,32

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.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2008 r.-31.12.2008 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,5321 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2007 roku, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2008 roku, tj. kurs 4,1724 PLN/EURO.

5. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej spółki Grupy zawierają kontrakty, które są lub mogą być denominowane 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 40%.

Jednocześnie spółka przy realizacji kontraktu krajowego wyrażonego w walucie obcej, podpisuje systematycznie umowy z dostawcami i podwykonawcami, gdzie wynagrodzenie dostawcy denominowane jest w tej samej walucie obcej lub bezpośrednio jest wypłacone w walucie.

Negatywny wpływ obniżenia kursu EUR na marżę przeliczoną na PLN przy działalności eksportowej jest rekompensowany również przez wyższą marżę na kontraktach krajowych (niższe koszty w PLN usług wyrażonych w EUR).

Intencją GRUPY UNIBEP jest domknięcie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Są podpisane z bankami współpracującymi umowy dotyczące walutowych transakcji terminowych i jest możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w roku 2010 Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 2.300.000 EUR oraz 65.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

Poniższa tabela przedstawia szacunkową wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursu EUR i NOK (przy założeniu braku zabezpieczeń poprzez instrumenty finansowe):

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,10 PLN/EUR	+ 230.000EUR
	+ 0,10 PLN/NOK	+ 6.500.000NOK
SPADEK KURSU	- 0,10 PLN/EUR	- 230.000EUR
	+ 0,10 PLN/NOK	-6.500.000NOK

Ryzyko stóp procentowych

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

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

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy (realizowane są umowy leasingu z lat poprzednich, jak również podpisywane są nowe na bieżąco).

Począwszy od drugiej połowy 2007 roku Grupa systematycznie lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 7 lub 21 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych. Grupa zakłada, że w związku z realizacją planu inwestycyjnego poziom lokat będzie się systematycznie zmniejszał.

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego oraz poziom lokat zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2010 nie będą miały istotnego wpływu (zobowiązania z tytułu kredytu w Grupie wynoszą ok. 5,6 % sumy bilansowej). W pierwszej połowie roku 2010 można wariantowo rozpatrywać sytuację większego zaangażowania kredytowego, które może wynikać z realizacji opisanych ryzyk lub rozpoczęcia nowych projektów inwestycyjnych. W tej sytuacji zadłużenie bankowe Grupy 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 Grupa zrealizuje plany dotyczące systematycznej sprzedaży zakończonych projektów deweloperskich.

Wysokość stóp procentowych ma wpływ na wynik finansowy poprzez kształtowanie współczynnika dyskonta przy przeliczeniach kaucji gwarancyjnych. Szacunkowy wpływ zmian wyniku finansowego spowodowany zmianą stóp procentowych wg struktury kaucji gwarancyjnych na koniec 2009 roku przedstawia się następująco:

	WZROST/SPADEK STÓP PROC.	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST STOPY PROC.	+ 0,5 PKT	+ 50.000
SPADEK STOPY PROC.	- 0,5 PKT	- 50.000

Ryzyko cenowe

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

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

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Grupa 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 Grupa ma coraz większy wpływ na pewność dostaw oraz stabilność cen u swoich stałych partnerów.

W ostatnim okresie zauważa się zmniejszenie skutków otwarcia europejskich rynków pracy, co powodowało odpływ wykwalifikowanej krajowej kadry budowlanej za granicę (co wpływało na wzrost kosztów płac pracowników Grupy, jak również usług firm podwykonawczych).

Ograniczenie wzrostu kosztów pracy oraz zauważalny spadek cen materiałów uwzględniany jest przy kalkulacji ceny umownej i negocjacjach z inwestorami jak też podwykonawcami. Istnieje ryzyko, że w przypadku odwrócenia tendencji (tj. gwałtownych wzrostów cen materiałów oraz usług podwykonawców i kosztów pracy) kontrakty pozyskiwane obecnie nie osiągną planowanej rentowności.

Ryzyko kredytowe

Grupa stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Grupa podpisała w lutym 2009 roku z bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu wielocelowego, dzięki której ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 45 mln PLN w okresie do końca 2010 roku oraz w lutym 2010 roku z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. limit w wysokości 30 mln PLN do końca 2011 roku. Daje to

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

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są 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 obserwowane pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze Inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Grupy.

W ocenie spółki większe ryzyko dotyczy sektora prywatnego, dlatego też w ostatnim okresie spółka położyła duży nacisk na pozyskanie zamówień z sektora publicznego, gdzie bezpieczeństwo finansowania jest znacznie wyższe niż w sektorze prywatnym.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawierają umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowę z PKO BP S.A, Raiffeisen Bank Polska S.A. o której mowa w punkcie poprzednim).

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

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółkę zależną od Unibep S.A. (100% udziałów w spółce należy do Unibep S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek.

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

Pomimo pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, biorąc pod uwagę kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za mało istotne.

6. 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.

Zobowiązania 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.

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

W spółkach Grupy aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to instrumenty finansowe zaliczane do aktywów trwałych. Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane jest na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane po cenie nabycia, czyli

w wartości godziwej, obejmującej koszty transakcji. Ze względu na brak notowań giełdowych na aktywnym rynku i brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej metodami alternatywnymi, posiadane aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości.

Grupa 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 Grupa 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 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. Długoterminowe należności z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

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.

Instrumenty finansowe według stanu na poszczególne dni bilansowe przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
AKTYWA FINANSOWE	104 983 165,64	135 514 118,25
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18 103 254,28	62 353 981,37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne od odbiorców	63 172 244,56	49 831 156,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	23 296 416,80	23 217 730,88
Pożyczki udzielone	300 000,00	-
Udziały lub akcje oraz inne aktywa przeznaczone do sprzedaży	111 250,00	111 250,00
Pozostałe aktywa finansowe		-
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	135 544 832,62	120 220 574,65
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne odbiorcom	88 960 674,18	88 383 669,51
Kaucje z tytułu umów o budowę	25 116 171,06	26 681 402,43
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 882 639,57	760 827,66
Kredyty i pożyczki	16 585 347,81	4 393 717,47
Pozostałe zobowiązania finansowe		957,58

Wpływ dyskonta z tytułu kaucji gwarancyjnych na rachunek zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2009	31-12-2008
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 036 313,30	-906 389,28
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 147 375,36	1 662 473,37
Ogółem korekta marży brutto	111 062,06	756 084,09
Korekta przychodów finansowych	2 233 957,15	1 777 199,11
Korekta kosztów finansowych	1 903 716,77	684 606,48
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	76 570,00	-188 550,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	-204 254,00	-165 454,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	313 618,44	1 494 672,72

Ponadto skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych z tytułu kaucji ujęto w:

- zapasach	-15100,79zł
- środkach trwałych w budowie	-7615,40 zł

7. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Zasady rachunkowości stosowane w Spółkach GRUPY w 2009 roku nie uległy zmianie.

7.1. Wpływ nowych Standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe Spółki

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe standardy, zmiany i aktualizacje oraz

interpretacje do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, w tym:

- MSSF 8 Segmenty operacyjne
- MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych
- Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji: warunki nabycia uprawnień i anulowanie
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja i MSR 1
- Interpretacja KIMSF 13 Programy lojalnościowe
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy i MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe: Koszt inwestycji w jednostce zależnej, jednostce współkontrolowanej lub stowarzyszonej
- Interpretacja KIMSF 12 Umowy na usługi koncesjonowane
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji
- Interpretacja KIMSF 15 Umowy dotyczące budowy nieruchomości
- Interpretacja KIMSF 16 Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto jednostki działającej za granicą
- Interpretacja KIMSF 18 Przekazanie aktywów przez klientów
- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego.
- Zmiany do Interpretacji KIMSF 9 Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych i MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Wbudowane instrumenty pochodne.

Spółka dokonała oceny skutków zastosowania tych interpretacji i zmian standardów i zidentyfikowała, że zastosowanie od 1 stycznia 2009 roku zmian MSR 23 spowoduje aktywowanie jako części ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych kosztów finansowania zewnętrznego, które można przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów trwałych. Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego będą następnie amortyzowane zgodnie z ekonomicznym okresem użytkowania składnika aktywów. W konsekwencji spadną koszty finansowe przy jednoczesnym wzroście amortyzacji.

W pierwszym kwartale 2009 roku szacowane koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w środkach trwałych wyniosły 12 mln złotych.

Według wstępnej oceny pozostałe zmiany w wymienionych standardach nie będą miały znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Sprawozdanie zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki UNIBEP S.A.

Bielsk Podlaski 22-03-2010

8. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**8.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
Środki trwałe	49 084 575,69	8 791 391,82
- grunty	1 678 358,54	
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	25 802 343,67	3 879 441,31
- urządzenia techniczne i maszyny	15 786 784,98	2 392 277,84
- środki transportu	4 978 744,83	2 057 809,50
- inne środki trwałe	838 343,67	461 863,17
Środki trwałe w budowie	15 281,14	13 391 105,35
RAZEM	49 099 856,83	22 182 497,17

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 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	3 969 536,39	3 324 934,03	981 506,86	13 391 105,35	-	26 898 213,52
Zwiększenia(z tytułu)	1 678 358,54	22 651 529,10	15 915 745,23	4 560 430,74	665 680,10	7 798 300,71	-	53 270 044,42
- zakup	760342,54	482 040,94	5 598 354,62	-	187 976,38	7 798 300,71	-	14 827 015,19
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	15 220 292,22	5 385 761,33	374 945,98	193 125,39	-	-	21 174 124,92
- leasing	-	-	1 474 108,20	1 477 608,45	-	-	-	2 951 716,65
- inne nabycie firmy MAKBUD	918016	6 949 195,94	3 457 521,08	2 707 876,31	284 578,33	-	-	14 317 187,66
Zmniejszenia	-	153 846,81	180 143,51	325 149,16	50 463,08	21 174 124,92	-	21 883 727,48
- sprzedaż	-	-	116 505,39	325 149,16	29 820,60	-	-	471 475,15
- likwidacja i inne	-	153 846,81	63 638,12	-	20 642,48	-	-	238 127,41
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	21 174 124,92	-	21 174 124,92
	1 678 358,54	27 728 813,18	19 705 138,11	7 560 215,61	1 596 723,88	15 281,14	-	58 284 530,46
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2009 r.	-	-	-	-	-	-	-	-
UMORZENIE 01.01.2009 r.	-	1 351 689,58	1 577 258,55	1 267 124,53	519 643,69	-	-	4 715 716,35
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	574 779,93	2 219 243,01	1 303 683,90	277 131,79	-	-	4 374 838,63
inne leasingi	-	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja bieżąca	-	574 174,65	2 057 142,10	1 297 257,24	266 170,61	-	-	4 194 744,60
- umorzenie nabytej firmy MAKBUD	-	605,28	162 100,91	6 426,66	10 961,18	-	-	180 094,03
Zmniejszenia:	-	-	81 127,43	30 940,65	38 395,27	-	-	150 463,35
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	81 127,43	30 940,65	38 395,27	-	-	150 463,35
- korekty konsolidacyjne	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	1 926 469,51	3 715 374,13	2 539 867,78	758 380,21	-	-	8 940 091,63
UMORZENIE 31.12.2009 r.	-	-	-	-	-	-	-	-
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2009 r.	-	3 879 441,31	2 392 277,84	2 057 809,50	461 863,17	13 391 105,35	-	22 182 497,17
ODPIS AKTUALIZUJĄCY	-	-	202 979,00	41 603,00	-	-	-	244 582,00
	1 678 358,54	25 802 343,67	15 786 784,98	4 978 744,83	838 343,67	15 281,14	-	49 099 856,83
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2009 r.								

Wyszczególnienie	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2008 r.	5 435 715,84	3 455 681,23	2 697 892,34	1 016 113,31	179 312,33	12 784 715,05
Zwiększenia(z tytułu)	237 383,24	538 065,30	886 569,95	51 836,99	13 253 493,02	14 967 348,50
- zakup	195 683,24	538 065,30	775 038,04	51 836,99	13 253 493,02	14 814 116,59
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	41 700,00					41 700,00
- leasing			111 531,91			111 531,91
- inne						
Zmniejszenia	441 968,19	24 210,14	259 528,26	86 443,44	41 700,00	853 850,03
- sprzedaż		1 000,00	106 628,25	61 708,16		169 336,41
- likwidacja i inne	441 968,19	23 210,14	152 900,01	24 735,28		642 813,62
-przekazanie na środki trwałe					41 700,00	41 700,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2008 r.	5 231 130,89	3 969 536,39	3 324 934,03	981 506,86	13 391 105,35	26 898 213,52
UMORZENIE 01.01.2008 r.	1 261 132,87	927 283,72	829 407,57	494 511,80	-	3 512 335,96
Umorzenie za okres (z tytułu)	90 556,71	649 974,83	437 716,96	25 131,89	-	1 203 380,39
Zwiększenia	136 607,88	667 946,27	551 396,85	105 510,98	-	1 461 461,98
- amortyzacja bieżąca	136 607,88	667 946,27	551 396,85	105 510,98		1 461 461,98
Zmniejszenia:	46 051,17	17 971,44	113 679,89	80 379,09	-	258 081,59
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	46 051,17	17 971,44	113 679,89	80 379,09	-	258 081,59
UMORZENIE 31.12.2008 r.	1 351 689,58	1 577 258,55	1 267 124,53	519 643,69	-	4 715 716,35
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2008 r.	4 174 582,97	2 528 397,51	1 868 484,77	521 601,51	179 312,33	9 272 379,09
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2008 r.	3 879 441,31	2 392 277,84	2 057 809,50	461 863,17	13 391 105,35	22 182 497,17

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	3 804 987,81	1 102 545,43
- działalność budowlana kubaturowa	490 609,45	514 640,80
- działalność budowlana drogowa	2 320 392,40	-
- działalność developerska	6 783,80	-
- pozostała działalność	987 202,16	587 904,63
Koszty ogólnego zarządu	445 563,36	358 916,55
RAZEM	4 250 551,17	1 461 461,98

Jednostki wchodzące w skład Grupy użytkują w pełni zamortyzowane rzeczowe aktywa trwałe o wartościach początkowych na poszczególne dni bilansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 069,00	2 069,00
Urządzenia techniczne i maszyny	664 640,09	624 470,12
Środki transportu	511 637,70	411 040,98
Inne środki trwałe	242 304,80	238 080,80
RAZEM	1 420 651,59	1 275 660,90

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2009		31-12-2008	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	2 733 743,21	2 161 169,22	500 221,71	342 651,87
Środki transportu	5 421 766,10	3 381 048,11	1 900 081,34	938 835,06
RAZEM	8 155 509,31	5 542 217,33	2 400 303,05	1 281 486,93

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
Własne	43 542 358,36	7 366 151,80
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	5 542 217,33	1 425 240,02
- umowy leasingu	5 542 217,33	1 281 486,93
RAZEM	49 084 575,69	8 791 391,82

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

Na rzeczowych aktywach trwałych ustanowione były zabezpieczenia na następujące kwoty:

Stan na dzień 31-12-2009 r. -	24 183 358 zł
Stan na dzień 31-12-2008 r. -	2 760 684 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 31-12-2009 -	0 zł
za rok zakończony 31-12-2008 -	130 903 zł

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

Za rok zakończony 31-12-2009 -	0 zł
za rok zakończony 31-12-2008 -	47 596 zł

8.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Wartość firmy	3 674 932,90	-
Znak firmowy	750 000,00	-
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	568 728,23	795 803,33
- oprogramowanie komputerowe	568 728,23	795 803,33
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
RAZEM	4 993 661,13	795 803,33

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
Wartość brutto na początek okresu	1 166 366,73	836 899,25
Zwiększenia (z tytułu)	4 559 955,94	429 785,18
- zakup	135 023,04	329 467,48
- przyjęcie do użytkowania nakładów z lat poprzednich	-	100 317,70
- przyjęcie Makbud	4 424 932,90	-
Zmniejszenia	-	100 317,70
- likwidacja	-	-
- przekazanie do użytkowania	-	100 317,70
Wartość brutto na koniec okresu	5 726 322,67	1 166 366,73
Umorzenie na początek okresu	370 563,40	202 823,87
Amortyzacja za okres (z tytułu)	371 561,10	167 739,53
Zwiększenia	371 561,10	167 739,53
- amortyzacja bieżąca	327 811,10	167 739,53
- przyjęcie Makbud	43 750,00	-
Zmniejszenia:	9 462,96	-
- amortyzacja zlikwidowanych WN	9 462,96	-
Umorzenie na koniec okresu	732 661,54	370 563,40
Wartość netto na koniec okresu	4 993 661,13	795 803,33

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	105 324,14	30 645,35
Koszty ogólnego zarządu	266 236,96	137 094,18
Inne	-	-
RAZEM	371 561,10	167 739,53

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
Własne	4 993 661,13	795 803,33
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	-	-
- umowy leasingu	-	-
RAZEM	4 993 661,13	795 803,33

Na dzień 31 grudnia 2009 r. oraz 31 grudnia 2008 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Jednostki wchodzące w skład Grupy użytkują w pełni zamortyzowane programy komputerowe o wartościach początkowych na poszczególne dni bilansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
Oprogramowanie	96 790,27	85 005,50
RAZEM	96 790,27	85 005,50

W roku 2009 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółki Makbud oraz znak firmowy Makbud.

8.3. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2009	31-12-2008
Stan na początek roku	111 250,00	111 250,00
Zwiększenia:	-	-
- lokata	-	-
	111 250,00	
Zmniejszenia:	-	-
	111 250,00	
- przeniesienie do aktywów krótkoterminowych	-	-
Stan na koniec okresu	-	111 250,00

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2009	31-12-2008
Stan na początek roku	-	-
Zwiększenia:	111 250,00	10 320 876,72
- lokaty przeniesione z długoterminowych	111 250,00	10 000 000,00
- odsetki od lokaty		320 876,72
Zmniejszenia:		10 320 876,72
- likwidacja lokaty po terminie umownym		10 320 876,72
Stan na koniec okresu w tym:	111 250,00	-

8.4. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2009	31-12-2008
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	894 657,87	703 818,22
Zwiększenia:	1 711 462,75	232 271,34
- zakup	1 711 462,75	232 271,34
Zmniejszenia:	31 380,00	41 431,69
- przekwalifikowanie gruntów na własność	31 380,00	41 431,69
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	2 574 740,62	894 657,87
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	226 732,25	194 199,27
Umorzenie za okres	115 076,06	32 532,98
Zwiększenia:	115 076,06	36 503,49
- amortyzacja bieżąca	115 076,06	36 503,49
Zmniejszenia:	-	3 970,51
- umorzenie przekwalifikowanych gruntów na towary	-	3 970,51
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	341 808,31	226 732,25
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	2 232 932,31	667 925,62

8.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
Należności z tytułu dostaw i usług	47 846 317,86	34 908 525,18
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 741 413,10	7 439 288,99
Inne należności niefinansowe	2 470 070,56	167 443,06

Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	1 957 633,23	7 158 871,89
- na zakup środków trwałych		188 983,60
- na zakup aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		1 000 000,00
- na zakup towarów, materiałów i usług	1 957 633,23	5 969 888,29
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	<u>55 015 434,75</u>	<u>49 674 129,12</u>
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 447 988,37	904 883,53
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	<u>56 463 423,12</u>	<u>50 579 012,65</u>

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
Stan na początek okresu	795394,47	346 303,63
a) zwiększenia (z tytułu)	686 610,38	736 101,09
- utworzenia	686610,38	736 101,09
b) zmniejszenia (z tytułu)	34 016,48	177 521,19
- spłaty wierzytelności	1484,85	135 451,29
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	32 531,63	42 069,90
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	<u>1 447 988,37</u>	<u>904 883,53</u>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
a) do 1 miesiąca	14 636 717,92	28 611 684,45
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	22 628 059,30	4 773 028,09
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 735 138,81	
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku		
e) powyżej 1 roku		
f) należności przeterminowane (brutto)	5 294 390,20	2 428 696,17
NALEŻNOCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	<u>49 294 306,23</u>	<u>35 813 408,71</u>
g) odpisy aktualizujące wartość należności	1 447 988,37	904 883,53
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	<u>47 846 317,86</u>	<u>34 908 525,18</u>

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

Na 31 grudnia 2009 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 447 988,37zł 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 jednostek Grupy Emitenta 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	
	31-12-2009	31-12-2008
a) do 1 miesiąca	3 355 094,88	131 505,78
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	491 306,95	4 702,23
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		2 927,77
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku		1 384 676,86
e) powyżej 1 roku	1 447 988,37	904 883,53
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	5 294 390,20	2 428 696,17
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	1 447 988,37	904 883,53
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	3 846 401,83	1 523 812,64

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2009		31-12-2008	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	48 710 990,01	x	27 570 463,49
- USD	3 435,59	9 792,45	271 390,11	803 803,23
- EUR	1 510 170,75	6 190 868,04	4 420 745,55	18 284 454,02
- RUB	1 047 261,01	94 663,41	29 408 098,54	2 993 893,38
- NOK	350,89	2 407,43	50 000,00	21 515,00
- SEK	16 269,00	6 713,41	-	-
RAZEM	x	55 015 434,75	x	49 674 129,12

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

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

- na dzień bilansowy 31-12-2009 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 12,34% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2008 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 27,2 % stanu należności na ten dzień.

8.6. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
Materiały	2 139 507,17	1 477 726,91
Półprodukty i produkty w toku	21 159 491,59	59 316 564,16
Produkty gotowe	42 061 039,72	5 448 162,65
Towary	37 058 699,40	38 661 822,08
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	102 418 737,88	104 904 275,80
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 496 987,00	3 300 000,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	100 921 750,88	101 604 275,80

W 2009 r. dokonano odpisu aktualizującego zapasy w kwocie 1 496 987,00zł oraz rozwiązano odpis utworzony w 2008 roku w kwocie 3 300 000,00 zł.

Na dzień 31-12-2009 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2009 nie było kosztów finansowania zewnętrznego aktywowanych w zapasach.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31-12-2010 wynosi 12 300 000 zł.

8.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2009		31-12-2008	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	13 856 720,22	x	35 851 979,03
- EURO	770 486,41	3 165 312,27	6 003 167,24	25 047 614,99
- USD	209 518,84	597 191,55	348 261,27	1 031 480,24
- RUB	4 765 000,75	452 675,08	4 150 222,02	418 342,38
- NOK	28 898,09	14 293,00	1 900,00	805,22
- UAH	47954,37	17 062,16	10 079,12	3 759,51
RAZEM	x	18 103 254,28	x	62 353 981,37

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31-12-2009 wynosi 18 103 254,28 zł.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
Środki pieniężne w banku i kasie	18 103 254,28	62 353 981,37
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	66 684,49	-797 270,70
Kredyty w rachunku bieżącym		-2 435 295,04
RAZEM	18 169 938,77	59 121 415,63

8.8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	965 733,46	552 305,25
- konferencje, szkolenia, targi	21	-
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych	414,60	67
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	405,08	135,41
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	968,38	631,76
- prenumerata, abonament, energia	69	39
- sesja reklamowa	924,79	850,66
	18	28
	786,14	844,76
	31	29

Grupa UNIBEP
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku

	104,00	212,00
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	89	78
	077,03	630,66
- domy wzorcowe	63	-
	741,16	-
- certyfikat	175	-
	312,28	-
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	1 276 288,74	1 053 807,75
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	1 276	1 053
	288,74	807,75
RAZEM	2 242 022,20	1 606 113,00

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

STAN NA DZIEŃ

	31-12-2009	31-12-2008
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	691	287
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	897,95	685,29
	273 330,34	209
		327,57
		36
- sesja reklamowa	5 184,00	288,00
- domy wzorcowe	235 641,53	-
- certyfikat	135 908,14	-
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych	3 390,84	-
		42
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	38 443,10	069,72
RAZEM	691 897,95	287 685,29

WYSZCZEGÓLNIENIE

STAN NA DZIEŃ

	31-12-2009	31-12-2008
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	908	
	894,56	1 101 716,73
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	520 650,41	682
		839,46
		418
- prawo wieczystego użytkowania	388 244,15	877,27
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	6 051	
	193,12	7 896 152,36
		169
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	163 311,48	509,92
		30
- prawo wieczystego użytkowania	30 633,12	633,12
		7 696
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	5 857 248,52	009,32

8.9. KAPITAŁY

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

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%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2008		
	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%
Micał Robert Andrzej	2 613 093	0,10	7,70%
Micał Zina	1 985 241	0,10	5,85%
Free flot	7 900 000	0,10	23,29%
RAZEM	33 927 184	x	100,00%

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.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31 grudnia 2009r. oraz 31 grudnia 2008 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

8.10. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
DŁUGOTERMINOWE	8 294 793,45	351 772,34
- zobowiązania z tytułu kredytów	4 990 315,74	35 585,08
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 304 477,71	316 187,26
- inne zobowiązania długoterminowe	-	-
KRÓTKOTERMINOWE	13 173 193,93	4 803 730,37
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	9 499 930,57	2 435 295,04
- zobowiązania z tytułu kredytów	929 484,00	1 597 731,35
- zobowiązania z tytułu faktoringu	1 165 617,50	-
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	325 106,00
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 578 161,86	444 640,40
- inne	-	957,58
RAZEM	21 467 987,38	5 155 502,71

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK 31-12-2009

Nazwa banku	Rodzaj kredytu	Data umowy	Kwota kredytu/limitu	Data spłaty	Kwota pozostała do spłaty	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Bank PKO BP SA	kredyt inwestycyjny	22.04.2009	4 536 000,00 zł	21.04.2016	3 673 760,35 zł	poręczenie Unibep SA, hipoteka zwykła 5,53mln zł i kaucyjna 1,0mln zł (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), 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 zł	29.05.2017	1 316 555,39 zł	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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK 31-12-2009

Nazwa banku	Rodzaj kredytu	Data umowy	Kwota kredytu/limitu	Data spłaty	Kwota pozostała do spłaty	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Bank PKO BP SA	kredyt w formie limitu kredytowego wielocelowego	19.02.2009	45 000 000,00 zł	31.12.2010	0,00 zł	cesja wierzytelności z kontraktów na kwotę 149,6mln zł: 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 zł				
	w rachunku odnawialnym		max 50% kwoty tj. 22 500 000 zł				
Kredyt Bank SA	w rachunku bieżącym	19.09.2008	3 000 000,00 zł	20.09.2010	0,00 zł	cesja wierzytelności z kontraktów na kwotę 15mln zł: 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 zł	21.04.2010	0,00 zł	poręczenie Unibep SA, hipoteka kaucyjna 5mln zł (nieruchomość w Łomży ul. Poligonowa 12 KW LM1L/00037580/7 i KW LM1L/00026474/1)	WIBOR 3M + marża banku
	w rachunku bieżącym		max 50% kwoty tj. 2 000 000 zł				
	w rachunku odnawialnym		max 25% kwoty tj. 1 000 000 zł				
	kredyt inwestycyjny	22.04.2009	4 536 000,00 zł	21.04.2016	688 800,00 zł	poręczenie Unibep SA, hipoteka zwykła 5,53mln zł i kaucyjna 1,0mln zł (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych, zastaw rejestrowy na walcu drogowym wybracym	WIBOR 3M + marża banku

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK 31-12-2009

Nazwa banku	Rodzaj kredytu	Data umowy	Kwota kredytu/ limitu	Data spłaty	Kwota pozostała do spłaty	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Fortis Bank Polska SA	kredyt inwestycyjny	29.05.2007	1 709 402,00 zł	29.05.2017	205 128,00 zł	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 zł	02.04.2010	0,00 zł	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 zł	28.02.2010	35 556,00 zł	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	Data zakończenia	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Warunki oprocentowania
Raiffeisen Bank S.A.	umowa faktoringowa	05.10.2009	5 000 000,00 zł	31.08.2010	1 165 617,50 zł	weksel własny in blanco	WIBOR 1M + marża banku

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK – 31-12-2008

Bank/ jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	35 585,08	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK – 31-12-2008

Bank/ jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	3 000 000,00	2 435 295,04	WIBOR 1M + marża banku	2010-04-02	hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 maja 19, cesja praw z ubezp. nieruchomości, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. bieżącego w PKO BP S.A.,
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	62 501,16	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	214 203,15	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	633 095,16	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, cesja wierzytelności potw. przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. PKO, cesja praw z polisy ubezp.
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	4 680 800,00	389 916,33	WIBOR 1M + marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800,00 na działce nr.12 i nr.11, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce nr 12 i nr 11, weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	3 578 400,00	298 015,55	WIBOR 1M + marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400,00 na działce nr. 23 , nr.15, nr 53 hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce nr.23 , nr.15, nr.53 weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	29 860,62	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1)weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	295 245,38	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
a) powyżej 1 roku do 3 lat	2 681 784,00	35 584,80
b) powyżej 3 lat do 5 lat	1 787 856,00	-
c) powyżej 5 lat	520 200,00	-
RAZEM	4 989 840,00	35 584,80

Jednostki Grupy nie posiadają zaciągniętych kredytów w walutach obcych.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31-12-2009 r.:

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota w PLN	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku odnawialnym	22500 000,00	13 962 487,72	WIBOR 1M+ marża banku	19.02.2009	31.12.2010	w terminach ustalonych wg dyspozycji kredytobiorcy
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	22500 000,00	0,00	WIBOR 1M+ marża banku	19.02.2009	31.12.2010	z wpływów na rachunek bieżący
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku odnawialnym	1 000 000,00	69,43	WIBOR 3M+ marża banku	22.04.2009	21.04.2010	w terminach ustalonych wg dyspozycji kredytobiorcy
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	2 000 000,00	2 000 000,00	WIBOR 3M+ marża banku	22.04.2009	21.04.2010	z wpływów na rachunek bieżący
BS w Brańsku	kredyt w rachunku bieżącym	3 000 000,00	3 000 000,00	WIBOR 1M+ marża banku	02.04.2007	02.04.2010	z wpływów na rachunek bieżący
Kredyt Bank S.A	kredyt w rachunku bieżącym	3 000 000,00	3 000 000,00	WIBOR O/N+ marża banku	19.09.2008	21.09.2010	z wpływów na rachunek bieżący

8.11. LEASING

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2009		31-12-2008	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	1 897 538,15	1 562 522,10	487 296,33	444 640,40
- od 1 do 5 lat	3 704 523,98	3 320 117,47	337 084,06	316 187,26
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 602 062,13	4 882 639,57	824 380,39	760 827,66
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-719 422,56		-63 552,73	
Wartość bieżąca	4 882 639,57	4 882 639,57	760 827,66	760 827,66

8.12. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2009	31-12-2008
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	194 215,25	323 807,07
- odpłaty emerytalne	182 515,64	306 864,58
- odpłaty rentowe	11 699,61	16 942,49
a) zwiększenia (z tytułu)	9 350,54	87 706,90
- odpłaty emerytalne	9 350,54	82 376,89
- odpłaty rentowe	-	5 330,01
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	12 504,00
- odpłaty emerytalne	-	12 504,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	674,53	204 794,72
- odpłaty emerytalne		194 221,83
- odpłaty rentowe	674,53	10 572,89
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU, w tym:	202 891,26	194 215,25
- odpłaty emerytalne	191 866,18	182 515,64
- odpłaty rentowe	11 025,08	11 699,61

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2009	31-12-2008
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	6 791,55	2 551,38
- odprawy emerytalne	3 612,50	-
- odprawy rentowe	3 179,05	2 551,38
a) zwiększenia (z tytułu)	771,03	4 240,17
- odprawy emerytalne	-	3 612,50
- odprawy rentowe	771,03	627,67
b) wykorzystanie (z tytułu)	3 612,50	-
- odprawy emerytalne	3 612,50	-
- odprawy rentowe	-	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	3 950,08	6 791,55
- odprawy emerytalne	-	3 612,50
- odprawy rentowe	3 950,08	3 179,05

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2008-2009:

- stopa dyskonta w 2009 roku 5,12%
- stopa dyskonta w 2008 roku 4,5%
- wzrost płacy minimalnej 4,0%

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została wykonana na dzień 31 grudnia 2009 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2009	31-12-2008
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	23 199 355,08	8 350 371,49
- świadczenia pracownicze	7 754 392,64	2 776 355,71
- naprawy gwarancyjne	8 902 795,99	3 618 265,78
- rezerwa na podwykonawców	3 782 243,99	-
- rezerwa na zobowiązania	2 694 922,46	1 835 750,00
- koszty pozostałe	65 000,00	120 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	21 979 979,33	40 718 677,33
- świadczenia pracownicze	4 955 087,67	8 109 892,64
- naprawy gwarancyjne	1 755 719,09	5 392 689,99
- rezerwa na podwykonawców	15 244 172,57	26 216 922,24
- rezerwa na zobowiązania	-	859 172,46
- koszty pozostałe	25 000,00	140 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	27 683 245,89	25 824 043,77
- świadczenia pracownicze	8 376 697,89	3 086 205,74
- naprawy gwarancyjne	2 734 531,19	108 159,78
- rezerwa na podwykonawców	14 937 625,01	22 434 678,25
- rezerwa na zobowiązania	1 634 391,80	-

- koszty pozostałe		195 000,00
c) rozwiązanie (z tytułu)		45 649,97
- świadczenia pracownicze		45 649,97
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	17 496 088,52	23 199 355,08
- świadczenia pracownicze	4 332 782,42	7 754 392,64
- naprawy gwarancyjne	7 923 983,89	8 902 795,99
- rezerwa na podwykonawców	4 088 791,55	3 782 243,99
- rezerwa na zobowiązania	1 060 530,66	2 694 922,46
- koszty pozostałe	90 000,00	65 000,00

8.13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
- z tytułu dostaw i usług	62 533 300,13	59 116 421,48
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	2 336 861,92	2 737 247,04
- z tytułu wynagrodzeń	569 126,63	543 906,07
- zaliczki otrzymane na dostawy	4 333 921,83	14 954 385,21
- inne	753 105,23	174 984,20
- fundusze specjalne	548 478,31	428 777,56
RAZEM	71 074 794,05	77 955 721,56

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
a) do 1 miesiąca	34 805 429,98	38 705 211,24
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	12 352 007,79	7 785 326,79
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	5 991 333,06	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku		5 805 880,48
e) powyżej 1 roku		-
f) zobowiązania przeterminowane	8 565 770,46	6 820 002,97
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	61 714 541,29	59 116 421,48

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
a) do 1 miesiąca	8 006 539,02	5 300 916,61
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	271 811,05	1 251 101,66
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	81 444,38	31 269,76
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku		216 270,99
e) powyżej 1 roku	205 976,01	20 443,95
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	8 565 770,46	6 820 002,97

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2009		31-12-2008	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	64 748 941,07	x	40 860 404,49
b) w walutach obcych		6 325 852,98	x	37 095 317,07
- USD			218 813,39	648 081,50
- RUB	1 655 054,62	145 589,36	67 340 761,11	6 166 901,53
- EURO	1 507 382,32	6 180 263,62	7 349 085,10	30 279 317,23
- UAH			2 726,03	1 016,81
- NOK	11 217 472,44	5 645 836,25		
- SEK	36 066,00	14 632,21		
RAZEM	x	71 074 794,05	x	77 955 721,56

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na koniec 2009 roku i koniec 2008 roku nie występują.

8.14. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów 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	27 558,00	213 107,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	211 442,00	- 125 002,00	86 440,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	718 626,00	58 244,00	776 870,00
Inne koszty	87 699,00	- 70 599,00	17 100,00
Odprawy emerytalne, rentowe	38 191,00	1 109,00	39 300,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	1 981 310,00	1 417 007,00	3 398 317,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	-	-
Należności dyskonto	384 364,00	- 166 894,00	217 470,00
Zapasy z tytułu dyskonta kaucji	1 969,00	- 1 969,00	-
Korekta połączeniowa	-	223 494,00	-
Premia i nagrody	1 287 571,00	- 677 449,00	610 122,00
odpis na zapasy	627 000,00	- 334 837,00	292 163,00
Produkcja niezakończona podatkowo	87 497,00	1 392 723,00	1 480 220,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	537 155,00	- 336 461,00	200 694,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	611 309,00	- 306 415,00	304 894,00
Odpis na majątku trwałym	-	46 471,00	46 471,00
Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	-	66 570,00	66 570,00
RAZEM AKTYWA	8 451 213,00	1 027 576,00	9 255 295,00
		-	
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	29 835,00	1 519 959,00	1 549 794,00
Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu)	93 950,00	31 370,00	125 320,00
Dyskonto zobowiązań	563 408,00	- 60 417,00	502 991,00
Pozostałe	4 019,00	-	4 019,00
Odsetki nieotrzymane	24 984,00	-	24 984,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	653 220,00	- 626 781,00	26 439,00
Zapasy developerski	-	1 841 503,00	1 841 503,00
RAZEM REZERWY	1 369 416,00	2 705 634,00	4 075 050,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	7 081 797,00	- 1 678 058,00	5 180 245,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na kapitały	-	-	-
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na aktywa trwałe	-	1 036 299,00	1 036 299,00

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2008 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2008 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	687 470,00	1 004 061,00	1 691 531,00
Rezerwy na urlopy zaległe	239 430,00	- 53 881,00	185 549,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	239 456,00	- 28 014,00	211 442,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	-	718 626,00	718 626,00
Inne koszty	12 737,00	74 962,00	87 699,00
Odprawy emerytalne, rentowe	62 008,00	- 23 817,00	38 191,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	189 526,00	1 791 784,00	1 981 310,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	-	-
Należności dyskonto	549 818,00	- 165 454,00	384 364,00
Zapasy z tytułu dyskonta kaucji	-	1 969,00	1 969,00
Premia i nagrody	298 528,00	989 043,00	1 287 571,00
Odpis na zapasy	-	627 000,00	627 000,00
Produkcja nie zakończona podatkowo	1 256 561,00	- 1 169 064,00	87 497,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	171 309,00	365 846,00	537 155,00
Korekty zapasów w tym konsolidacyjne	-	611 309,00	611 309,00
RAZEM AKTYWA	3 706 843,00	4 744 370,00	8 451 213,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 385 807,00	- 1 355 972,00	29 835,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	88 306,00	5 644,00	93 950,00
Dyskonto zobowiązań	374 858,00	188 550,00	563 408,00
Pozostałe	-	4 019,00	4 019,00
Odsetki nieotrzymane	-	24 984,00	24 984,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	133 967,00	519 253,00	653 220,00
RAZEM REZERWY	1 982 938,00	- 613 522,00	1 369 416,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	1 723 905,00	5 357 892,00	7 081 797,00

8.15. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2009	31-12-2008
Planowane przychody z bieżących projektów	917 723 028,00	726 016 845,00
Planowane koszty z bieżących projektów	858 904 623,00	682 995 448,00
Planowana marża na bieżących projektach	58 818 405,00	43 021 397,00
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	398 039 278,00	463 817 729,00
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	365 354 287,00	430 316 853,00
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	32 684 991,00	33 500 876,00
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	26 133 414,00	9 520 521,00
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	44,43%	22,13%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	407 768 348,00	474 085 650,00
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	8 156 809,81	157 026,88
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	-
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	17 885 880,13	10 427 947,95
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-

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

8.16. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2009	31-12-2008
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	6 319 842,27	9 587 090,69
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	15 903 915,19	13 630 640,19
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	22 223 757,46	23 217 730,88
Odpis aktualizacyjny należności	1 072 659,34	-
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	23 296 416,80	23 217 730,88
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 977 245,56	13 285 418,22
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	12 138 925,50	13 395 984,21
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	25 116 171,06	26 681 402,43

STAN DYSKONTA	31-12-2009	31-12-2008
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 144 578,80	2 022 968,10
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	2 647 321,61	2 965 304,11

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość kaucji:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2009	31-12-2008
Stan na początek okresu	0,00	-
a) zwiększenia (z tytułu)		
- utworzenia	1 072 659,34	-
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- spłaty wierzytelności	0,00	-
- spisane wierzytelności nieściągalnych	0,00	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	0,00	-

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz rachunku zysków i strat Grupy na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2009	31-12-2008
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 036 313,30	-906 389,28
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 147 375,36	1 662 473,37
Ogółem korekta marży brutto	111 062,06	756 084,09
Korekta przychodów finansowych	2 233 957,15	1 777 199,11
Korekta kosztów finansowych	1 903 716,77	684 606,48
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	76 570,00	-188 550,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	-204 254,00	-165 454,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	313 618,44	1 494 672,72

Ponadto skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych z tytułu kaucji ujęto w:

- zapasach	-15100,79zł
- środkach trwałych w budowie	-7615,40 zł

W 2009 roku największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 24,63 % wszystkich zatrzymanych kaucji. Na koniec roku 2008 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 35,2% wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

8.17. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2009

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność pozostałe	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	312 993 085,37	29 343 404,88	48 103 148,51	4 604 351,31		392 711 181,83
sprzedaży zewnętrzna	312 159 744,79	29 335 846,03	48 103 148,51	3 112 442,50		
sprzedaż na rzecz innych segmentów	833 340,58	7 558,85		1 491 908,81		
Koszt sprzedaży	277 124 557,61	27 955 511,86	38 303 849,02	6 310 149,98	- 2 332 808,24	349 694 068,47
Zysk brutto ze sprzedaży	35 868 527,76	1 387 893,02	9 799 299,49	- 1 705 798,67	-2 332 808,24	43 017 113,36
% zysku brutto ze sprzedaży	11,46%	4,73%	20,37%	-37,05%		10,95%
Koszty sprzedaży						2 650 179,87
Koszty zarządu			x			16 223 738,52
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						2 502 742,94
Zysk z działalności operacyjnej			x			26 645 937,91
Wynik na działalności finansowej						- 1 853 000,57
Zysk przed opodatkowaniem			x			24 792 937,34
Podatek dochodowy						6 996 865,35
Zysk netto			x			17 796 071,99
Aktywa	77 670 348,07	28 750 281,36	94 734 249,65	33 082 853,21		234 237 732,29
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-	-		41 422 845,11
Razem aktywa	77 670 348,07	28 750 281,36	94 734 249,65	33 082 853,21	-	275 660 577,40
Kapitał własny						110 318 526,24
Zobowiązania	104 172 732,01	1 918 421,81	12 317 142,03	1 916 342,19		120 324 638,04
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-		-	-		45 017 413,12
Razem pasywa	104 172 732,01	1 918 421,81	12 317 142,03	1 916 342,19	-	275 660 577,40

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	533 497 115,40	10 115 526,40	13 963 163,68	- 53 003 563,53	504 572 241,95
Sprzedaż zewnętrzna	491 284 750,91	10 115 526,40	3 171 964,64		504 572 241,95
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	42 212 364,49		10 791 199,04	- 53 003 563,53	-
Koszt sprzedaży	478 564 697,44	6 374 268,66	12 885 293,23	- 49 497 391,43	448 326 867,90
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	54 932 417,96	3 741 257,74	1 077 870,45	- 3 506 172,10	56 245 374,05
% zysku brutto ze sprzedaży	10,30%	36,99%	7,72%	-	11,15%
Koszty sprzedaży					898 964,00
Koszty zarządu			x		18 207 854,91
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 5 661 085,90
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		x			31 477 469,24
Wynik na działalności finansowej					5 656 013,84
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x			37 133 483,08
Podatek dochodowy					8 849 951,56
ZYSK (STRATA) NETTO		x			28 283 531,52
Aktywa	69 528 578,04	100 319 780,26	21 145 436,86		190 993 795,16
Pozostałe aktywa nieprzypisane					80 115 836,30
AKTYWA RAZEM	69 528 578,04	100 319 780,26	21 145 436,86	-	271 109 631,46
Kapitał własny					103 735 676,69
Zobowiązania	110 155 731,44	15 669 345,08	731 743,18		126 556 819,70
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane				-	40 817 135,07
PASYWA RAZEM	110 155 731,44	15 669 345,08	731 743,18	-	271 109 631,46

Amortyzacja wg segmentów

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2009	31-12-2008
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	3 926 840,12	1 109 982,71
- działalność budowlana kubaturowa	520 606,01	522 078,08
- działalność budowlana drogową	2 369 809,45	-
- działalność deweloperska	6 783,80	-
- pozostała działalność	1 029 640,86	587 904,63
Koszty ogólnego zarządu	583 172,01	540 538,61
RAZEM	4 510 012,13	1 650 521,32

W 2009 roku w segmencie budowlanym przychody uzyskane od trzech klientów indywidualnych przekroczyły 10 % łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła łącznie 180 876 882,55 zł. Natomiast w porównywalnym okresie 2008 roku przychody przekraczające 10% łącznych przychodów uzyskano od czterech klientów i ich wartość wyniosła 308 230 102,59 zł.

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2009		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	343 599 333,58	49 111 848,25	392 711 181,83
Koszt sprzedaży	307 144 086,61	42 549 981,86	349 694 068,47
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	36 455 246,97	6 561 866,39	43 017 113,36
% zysku brutto ze sprzedaży	10,61%	13,36%	10,95%
Koszty sprzedaży			2 650 179,87
Koszty zarządu	x		16 223 738,52
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			2 502 742,94
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	x		26 645 937,91
Wynik na działalności finansowej			- 1 853 000,57
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		24 792 937,34
Podatek dochodowy			6 996 865,35
ZYSK (STRATA) NETTO	x		17 796 071,99
Aktywa	233 349 085,27	25 879 565,73	259 228 651,00
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	16 431 906,40
AKTYWA RAZEM	233 349 085,27	25 879 565,73	275 660 557,40
Kapitał własny			110 330 202,00
Zobowiązania	107 983 165,39	14 143 174,61	122 126 340,00
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	43 204 015,40
PASYWA RAZEM	107 983 165,39	14 143 174,61	275 660 557,40

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	367 414 833,13	137 157 408,82	504 572 241,95
Koszt sprzedaży	315 644 537,37	132 682 330,53	448 326 867,90
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	51 770 295,76	4 475 078,29	56 245 374,05
% zysku brutto ze sprzedaży	14,09%	3,26%	11,15%
Koszty sprzedaży			898 964,00
Koszty zarządu		x	18 207 854,91
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 5 661 085,90
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			31 477 469,24
Wynik na działalności finansowej			5 656 013,84
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x	37 133 483,08
Podatek dochodowy			8 849 951,56
ZYSK (STRATA) NETTO		x	28 283 531,52
Aktywa	216 629 423,02	46 028 995,44	262 658 418,46
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	8 451 213,00
AKTYWA RAZEM	216 629 423,02	46 028 995,44	271 109 631,46
Kapitał własny			103 735 676,69
Pasywa	109 517 797,29	48 466 342,04	157 984 139,33
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	9 389 815,44
PASYWA RAZEM	109 517 797,29	48 466 342,04	271 109 631,46

8.18. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
a) kraj	332 218 603,42	366 413 823,05
- sprzedaż usług budowlanych	281 101 490,94	353 126 332,01
- sprzedaż deweloperska	49 576 725,50	10 115 526,40
- sprzedaż wyrobów		2 801 419,71
- sprzedaży usług pozostałych	1 540 386,98	370 544,93
b) eksport	47 391 256,80	137 157 408,82
- sprzedaż usług budowlanych	47 336 230,25	137 124 796,54
- sprzedaż usług pozostałych	55 026,55	32 612,28
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	379 609 860,22	503 571 231,87
- w tym: od jednostek powiązanych		-

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)		
- sprzedaż towarów	12 342 192,02	918 662,46
w tym: od jednostek powiązanych		-
- sprzedaży materiałów	759 129,59	82 347,62
w tym: od jednostek powiązanych		-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	13 101 321,61	1 001 010,08
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

8.19. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
a) amortyzacja	4 737 188,33	1 665 705,00
b) zużycie materiałów i energii	70 661 032,46	83 245 340,87
c) usługi obce	250 354 670,57	410 843 852,25
d) podatki i opłaty	1 135 158,61	550 020,86
e) wynagrodzenia	28 827 931,14	26 247 614,21
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 530 933,09	6 569 185,54
g) pozostałe koszty rodzajowe	7 339 693,61	6 759 200,62
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	368 586 607,81	535 880 919,35
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	- 5 632 657,65	- 49 666 625,75
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 7 441 020,03	- 19 602 252,88
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 2 650 179,87	- 898 964,00
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 16 223 738,52	- 18 207 854,91
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	336 639 011,74	447 505 221,81

8.20. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-
b) dotacje	168 387,50	188 666,83
c) pozostałe, w tym:	6 437 730,59	567 393,47
- rozwiązane odpisy aktualizujące	5 535 141,80	161 729,45
- odpisane zobowiązania	474 329,45	123 740,25
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	30 633,12	30 633,12
- kary i odszkodowania	105 141,87	175 833,45
- inne	292 484,35	75 457,20
RAZEM	6 606 118,09	756 060,30

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	141 846,84	535 954,45
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	3 191 349,66	4 036 101,09
- odpisy aktualizujące należności	1 649 780,66	736 101,09
- odpis aktualizujący zapasy	1 296 987,00	3 300 000,00
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	244 582,00	
c) pozostałe, w tym:	770 178,65	1 845 090,66
- spisane należności	9 619,85	26 278,16
- rezerwa na zobowiązania		809 172,46
- przekazane darowizny	120 400,00	72 559,00
- koszty sądowe i procesowe	92 064,91	58 749,15
- wyroki sądowe		58 818,08
- kary	8 029,02	68 729,03
- nieodpłatne przekazanie infrastruktury technicznej		128 733,00
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	302 460,29	277 467,82
- inne	237 604,58	44 583,96
- ZFŚS		300 000,00
RAZEM	4 103 375,15	6 417 146,20

8.21. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
a) z tytułu odsetek w tym:	2 803 694,79	4 622 609,35
- odsetki od udzielonych pożyczek	99 759,46	-
- odsetki od obligacji	-	-
- odsetki od lokat	407 903,13	2 707 729,56
- dyskonto kaucji	2 233 957,15	1 777 199,11
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	-	-
- wycena obligacji	-	-
- pozostałe	62 075,05	137 680,68
b) inne przychody finansowe	108,12	2 007 867,61
c) zysk ze sprzedaży finansowych aktywów trwałych	-	146 500,00
RAZEM	2 803 802,91	6 776 976,96

Inne przychody finansowe	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
a) dodatnie różnice kursowe	-	2 007 867,58
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe	108,12	0,03
Inne koszty finansowe razem:	108,12	2 007 867,61

Koszty finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
a) z tytułu odsetek w tym:	3 577 869,59	986 612,87
- odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	815 918,01	150 437,54
- dyskonto kaucji	1 903 716,77	684 606,48
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	71 991,73	-
- odsetki od leasingu	451 868,02	89 729,05
- pozostałe	334 375,06	61 839,80
b) inne koszty finansowe	1 078 933,89	134 350,25
RAZEM	4 656 803,48	1 120 963,12

Inne koszty finansowe	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
a) ujemne różnice kursowe	795 609,43	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	283 324,46	134 350,25
- z tytułu prowizji	112 884,72	42 867,50
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	159 662,69	91 482,75
- pozostałe	10 777,05	-
Inne koszty finansowe razem:	1 078 933,89	134 350,25

8.22. PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2009	31-12-2008
ZYSK BRUTTO	24 792 937,34	37 133 483,08
- korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	- 6 750 939,11	2 353 685,56
- korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	9 238 734,04	28 863 336,62
- odliczenia od podstawy opodatkowania		-
PODSTAWA OPODATKOWANIA	27 280 732,27	68 350 505,26
Podatek wyliczony wg stawek krajowych (19 %)	5 183 339,13	12 986 596,00
Podatek od dochodów uzyskanych za granicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	1 538 258,45	4 212 499,56
Odliczenia od podatku ustalonego według stawek krajowych podatku zapłaconego za granicą zgodnie z art. 20 ustawy pdop	- 1 402 790,30	- 2 991 252,00
PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	5 318 807,28	14 207 843,56
PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY	1 678 058,00	- 5 357 892,00
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	6 996 865,28	8 849 951,56
wpływ korekt podatku na obciążenie wyniku finansowego		-
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO PO KOREKTACH	6 996 865,28	8 849 951,56
EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA	28,22%	23,83%

8.23. ZYSK (STRATA) JEDNĄ AKCJĘ

W 2009r. nie było operacji powodujących rozwodnienie akcji.

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwadniających za 2008 rok :

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2008-19.03.2008	27 227 184,00
Ilość akcji zwykłych w okresie 20.03.2008-31-12-2008	33 927 184,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w 2008 r.	32 481 009,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	292 980,00
Cena za akcję w programie motywacyjnym	8,10
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	2 373 138,00
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w 2008 r.	9,29
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	255 451,00
Ilość akcji zwykłych rozwadniających	37 529,00
Ilość akcji ogółem	32 518 538,00

8.24. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	31-12-2009	31-12-2008
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	16 538 477,94	15 046 387,93
- grunty	2 471 805,29	232 271,34
- budynki i budowle objekty inżynierii lądowej	482 040,94	195 683,24
- urządzenia techniczne i maszyny	5 598 354,62	538 065,30
- środki transportu		775 038,04
- inne środki trwałe	187 976,38	51 836,99
- środki trwałe w budowie	7 798 300,71	13 253 493,02
Wartości niematerialne i prawne	109 638,12	329 467,48
Finansowe aktywa trwałe		-
RAZEM	16 648 116,06	15 375 855,41

8.25. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

w dniu 0.02.2009 roku UNIBEP SA zakupiła 100% udziałów w Spółce MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży. Koszt połączenia wyniósł 16 675 108. i składa się z:

- cena zakupu 16 500 000,00

- koszt zakupu w tym: 175 108,00
- opłaty notarialne 10 108,00
- podatek PCC 165 000,00

Przedmiotem działalności Spółki MAKBUD są głównie roboty związane z budowa dróg i autostrad, innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz produkcja wyrobów budowlanych.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość godziwa na dzień przejęcia
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	15 740 021,79
II.	Wartości niematerialne	750 000,00
III.	Zapasy	1 405 634,10
IV.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	938 755,03
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	932 273,09
VI.	Rozliczenia międzyokresowe	166 985,49
VII.	Odroczony podatek dochodowy	125 174,00
	AKTYWA OBROTOWE RAZEM	20 058 843,50
I.	Zobowiązania , rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	7 257 290,76
II.	Cena nabycia	16 675 108,00
III.	Wartość firmy	3 674 932,90

W dniu 01-09-2009 nastąpiło połączenie spółki Makbud Sp z o.o. z Unibep SA

8.26. TRANSAKCJE Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI, ICH MAŁŻONKAMI, RODZEŃSTWEM, WSTĘPNYMI, ZSTĘPNYMI LUB INNYMI BLISKIMI IM OSOBAMI

Łączną wartość krótkoterminowych świadczeń pracowniczych dotyczących kluczowego personelu Grupy przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 311 817,43	3 815 663,28
- Zarząd	3 890 421,43	3 409 395,52
- Rada Nadzorcza	421 396,00	406 267,76

Powyższe kwoty uwzględniają wynagrodzenia, dodatkowe ubezpieczenie medyczne oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej a nie obejmują przyznanych lecz nie wydanych opcji menadżerskich.

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

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

W pierwszym półroczu 2008 nie było transakcji, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałyby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EURO.

8.27. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek GRUPY UNIBEP S.A. na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek. Gwarancje udzielane zleceniodawcom UNIBEP S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	31-12-2009	31-12-2008
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	9 997 577,11	17 949 000,14
Od jednostek powiązanych	-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia		-
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia		-
Od pozostałych jednostek	9 997 577,11	17 649 000,14
- otrzymane gwarancje i poręczenia	5 645 034,63	14 699 000,14
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 352 542,48	2 950 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	91 745 616,93	49 583 253,99
Na rzecz jednostek powiązanych	-	1 193 221,20
- wystawione weksle jako zabezpieczenie		1 193 221,20
Na rzecz pozostałych jednostek	91 745 616,93	48 390 032,79
- udzielone gwarancje i poręczenia	63 063 700,10	5 126 971,16
- sprawy sporne	5 103 807,16	31 775 782,89
- inne zobowiązania warunkowe		11 195 522,40
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	23 578 109,67	291 756,34

Sprawy sporne z:

- Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie w związku z grzywną za zajęcie pasa drogowego bez zezwolenia, wartość przedmiotu sporu 205 200 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło przedmiotową decyzję. Sprawa w toku.

- „INVED-BUD” Sp. z o.o. nota obciążeniowa na kwotę 4 898 607,16 zł

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

Zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz leasingu operacyjnego obejmowały głównie umowy, które dotyczyły wynajmu pomieszczeń biurowych oraz dzierżawy samochodów.

Spółki GRUPY UNIBEP wynajmowały pomieszczenia biurowe w Warszawie i Moskwie. W Warszawie wynajmowano pomieszczenia biurowe o powierzchni 123,00 m² przy ulicy Rakowieckiej 26/30. Umowę zawarto ze Szkołą Główną Gospodarstwa Wiejskiego na okres 60 miesięcy. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 44 zł za jeden m². Natomiast w Moskwie użytkowano lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projezd Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto na czas określony do dnia 31-10-2009 z IP Borisienko Michaił Anatoljewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosiła 109 319,00 RUB i od lutego 2009 uległa zmianie do wysokości 102 626,00 RUB.

8.28. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 14 stycznia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę dotyczącą nabycia od Skarbu Państwa Rzeczypospolitej Polskiej 85% udziałów spółki Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. („PRDiM”). Głównym przedmiotem działalności Spółki jest budownictwo drogowo-mostowe oraz prace inżynierskie (w tym wodno-kanalizacyjne).

Po dniu bilansowym UNIBEP S.A. zawarł kontrakty na roboty budowlane na łączną kwotę ok. 128 mln netto. Spółka zawarła również umowy na sprzedaż domów modułowych. na kwotę ok.146 mln NOK brutto (ok.71 mln zł brutto).

W dniu 29 stycznia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał porozumienie z OOO „Oazis” z siedzibą w Soczi - spółką celową należącą do OOO RGS NEDWIŻIMOST o rozwiązaniu umowy dotyczącej budowy kompleksu apartamentowców w Soczi w Rosji.

8.29. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2009	31-12-2008
Pracownicy umysłowi	226	200
Pracownicy fizyczni	245	241
RAZEM	471	441

9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2008 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 14 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 18 czerwca 2009 r.. Sprawozdanie finansowe zostało opublikowane w Monitorze Polski B nr 79 poz. 442 z dnia 12.01.2010 r..

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

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 22-03-2010 r.

Bielsk Podlaski 22-03-2010r.