

UNIBEP S.A.

**Sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

BILANS (W ZŁOTYCH)

	NOTA	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	8.1	2 618 317,30	2 388 242,95
Wartości niematerialne	8.2	471 511,96	559 598,40
Środki trwałe w budowie		13 090,00	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	8.3	31 567 868,86	11 236 057,30
Pożyczki udzielone		-	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	10 333 785,47	9 674 802,95
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 790 795,00	3 606 344,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.8	251 397,29	98 652,02
Aktywa trwałe razem		53 046 765,88	27 563 697,62
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.5	50 451 417,71	74 015,69
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.4	72 010 533,42	53 528 198,73
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	14 865 815,74	11 800 196,39
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	8.15	477 079,66	8 453 503,59
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	601 361,18
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		-	-
Pożyczki udzielone	8.6	3 600 000,00	3 600 000,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.7	61 964 357,09	24 150 651,14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.8	1 252 632,87	1 539 825,55
Aktywa obrotowe razem		204 621 836,49	103 747 752,27
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	353 500,00
AKTYWA RAZEM		257 668 602,37	131 664 949,89

Bielsk Podlaski 26-04-2009

BILANS (W ZŁOTYCH)

	NOTA	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	8.9	3 392 718,40	2 722 718,40
Udziały własne		-	-
Pozostałe kapitały	8.9	73 685 736,93	6 269 633,34
Zyski (straty) zatrzymane		30 877 260,11	10 205 398,92
Kapitał własny ogółem		107 955 715,44	19 197 750,66
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.10	101 004,74	348 660,91
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.12	161 352,55	303 048,05
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8.14	1 478 193,00	2 170 852,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	13 557 686,19	7 906 159,01
Przychody przyszłych okresów		23 454,21	40 660,78
Zobowiązania długoterminowe razem		15 321 690,69	10 769 380,75
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8.13	74 232 823,73	82 169 333,58
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	13 573 726,80	8 060 598,31
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	8.15	10 384 153,29	806 365,12
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.10	246 374,86	379 986,46
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		12 951 870,98	2 046 150,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.12	22 985 040,01	8 214 021,53
Przychody przyszłych okresów		17 206,57	21 363,48
Zobowiązania krótkoterminowe razem		134 391 196,24	101 697 818,48
PASYWA RAZEM		257 668 602,37	131 664 949,89
Wartość księgowa		107 955 715,44	19 197 750,66
Liczba akcji		32 481 009	27 227 184
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		3,32	0,71
Rozwodniona liczba akcji		32 518 538	27 227 184
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		3,32	0,71

Bielsk Podlaski 26-04-2009

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY) ZA ROK ZAKOŃCZONY	NOTA	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
		31-12-2008	31-12-2007
Działalność operacyjne			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	8.18	526 301 319,41	394 299 807,04
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8.18	44 574,68	10 371,96
Przychody ze sprzedaży ogółem		526 345 894,09	394 310 179,00
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	8.19	474 095 318,56	367 564 128,70
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		35 001,94	3 575,42
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		52 215 573,59	26 742 474,88
Koszty sprzedaży			
Koszty zarządu		14 264 132,38	9 255 667,58
Pozostałe przychody operacyjne	8.20	418 641,05	770 427,10
Pozostałe koszty operacyjne	8.20	5 537 030,71	2 674 983,34
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		32 833 051,55	15 582 251,06
Przychody finansowe	8.21	7 701 978,78	1 189 149,33
Koszty finansowe	8.21	891 670,73	2 148 754,80
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		39 643 359,60	14 622 645,59
Podatek dochodowy	8.22	8 966 099,49	3 324 827,41
Zysk (strata) netto		30 677 260,11	11 297 818,18
Z tego przypadający:			
akcjonariuszom/udziałowcom jednostki dominującej		30 677 260,11	11 297 818,18
akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym		0,00	0,00
Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,94	0,41
Rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,94	0,41

Bielsk Podlaski 26-04-2009

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
			Kapitał zapasowy	Kapitał pozostały-opcje menadżerskie	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2008r.	2 722 718,40	2 696 947,74	3 572 685,60	-	- 1 092 419,26	11 297 818,18	19 197 750,66
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	11 297 818,18	- 11 297 818,18	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	30 677 260,11	30 677 260,11
- podział zysku netto 2007 roku	-	-	10 005 398,92	-	- 10 005 398,92	-	-
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	670 000,00	-	57 113 921,99	-	-	-	57 783 921,99
- zmiana kapitału z aktualizacji wyceny- wycena obligacji	-	- 456 371,24	-	-	-	-	- 456 371,24
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	753 153,92	-	-	753 153,92
31 GRUDNIA 2008 r.	3 392 718,40	2 240 576,50	70 692 006,51	753 153,92	200 000,00	30 677 260,11	107 955 715,44

Bielsk Podlaski 26-04-2009

UNIBEP S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2007r.	2 719 700,00	-	3 789 306,14	-	1 915 684,19	- 2 018 809,40	1 999 620,26	8 405 501,19
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	1 999 620,26	- 1 999 620,26	-
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. na kapitał zapasowy	-	-	-	-	1 599 570,27	- 1 599 570,27	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. 2006 r.- ZFŚS	-	-	-	-	-	40 000,00	-	40 000,00
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. -dywidenda	-	-	-	-	-	400 000,00	-	400 000,00
- podział zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-	57 431,14	- 57 431,14	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	11 297 818,18	11 297 818,18
- korekta wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	68 587,11	-	68 587,11
- przeniesienie z kapitału z aktualizacji wyceny środków trwałych	-	-	1 092 358,40	-	-	1 092 358,40	-	-
-podwyższenie kapitału podstawowego w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji	3 018,40	-	-	-	-	-	-	3 018,40
31 GRUDNIA 2007 r.	2 722 718,40	-	2 696 947,74	-	3 572 685,60	- 1 092 419,26	11 297 818,18	19 197 750,66

Bielsk Podlaski 26-04-2009

RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	39 643 359,60	14 622 645,65
II. Korekty razem	- 37 932 278,28	16 502 869,70
1. Amortyzacja	845 388,39	606 879,80
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 842 462,75	46 223,29
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 3 611 211,23	- 38 530,31
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	95 037,43	- 21 383,37
5. Zmiana stanu rezerw	14 629 322,98	5 188 621,29
6. Zmiana stanu zapasów	- 50 377 402,02	1 407 328,82
7. Zmiana stanu należności	- 9 972 386,23	- 37 704 816,11
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 805 933,99	49 472 293,30
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	113 083,93	- 137 090,82
10. Inne korekty	611 494,56	- 69 551,13
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 2 229 077,33	- 2 247 105,06
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 711 081,32	31 125 515,35
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 4 718 996,12	- 1 100 718,81
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	63 113,99	68 804,55
Nabycie akcji i udziałów	- 1 506 213,50	- 8 719,90
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 901 200,32	288 000,00
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów	10 820 876,72	-
Nabycie aktywów finansowych	- 30 000 000,00	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 22 440 018,59	- 752 634,16
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-	- 2 092 858,06
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	58 086 173,99	3 018,40
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 305 493,66	- 305 995,02
Zapłacone odsetki	- 80 408,86	- 233 469,69
Wypłacone dywidendy	-	- 400 000,00
Pozostałe	-	- 4 813 502,00
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	57 700 271,47	- 7 842 806,37
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	36 971 334,20	22 530 074,82
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	- 282 459,01
- różnice kursowe	842 371,75	- 46 223,29
Środki pieniężne na początek okresu	24 196 874,43	1 666 799,61
Środki pieniężne na koniec okresu	61 168 208,63	24 196 874,43
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	328 098,15	45 729,73

Bielsk Podlaski 26-04-2009

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2008 roku.

Skład Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2008 r. Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

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

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu nie ulegał zmianie.

Skład Rady Nadzorczej na 31-12-2008:

- Dariusz Tomasz Skowroński
- Zofia Mikołuszko
- Zina Micał

- Zofia Iwona Stajkowska
- Czesław Miedzianowski
- Marzena Wilbik-Kaczyńska

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

Prezentowane sprawozdanie finansowe odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelnie sytuację finansową UNIBEP S.A. na dzień 31 grudnia 2008 roku, 31 grudnia 2007 roku, jak również wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku.

2. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

3. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

3.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Okresy użytkowania środków trwałych w Grupie kształtują się następująco:

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

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

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

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości, a ustalone kwoty odpisów amortyzacyjnych ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych kosztach operacyjnych. Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżka wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwaną. Wartość odzyskiwana odpowiada 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 Spółkę, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzuje się, gdy są gotowe do użycia tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do

rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji, a wyłącznie ocenie pod kątem utraty wartości.

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

Leasing

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

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

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

Zapasy

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

- materiały są to nabyte składniki majątku wykorzystywane w procesach produkcyjnych;
- towary są to składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży, w tym również grunty wykorzystywane w realizacji projektów deweloperskich;
- produkcja w toku są to elementy produkcji niezakończonych znajdujące się w trakcie procesu produkcyjnego, obejmuje koszty niezakończonych projektów deweloperskich.

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 wyceniana jest według kosztów bezpośrednich 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 bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów aktywowane 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 i wycenia tak jak pozostałe należności. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe należności

i 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 i wycenia tak jak pozostałe zobowiązania. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe zobowiązania i wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

Zobowiązania i należności warunkowe

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

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

Należności i zobowiązania w walutach obcych

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania, z wyjątkiem zaliczek, wyrażone w walutach obcych wycenia się według kursu średniego dla danej waluty ustalonego przez NBP. Zaliczki prezentowane są w sprawozdaniu według kursu historycznego.

Powstające w trakcie roku obrotowego należności przelicza się na złote według kursu walut z daty poprzedzającej 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 daty poprzedzającej powstanie zobowiązania, tj. wystawienia faktury lub według kursu walut zastosowanych w dokumentach celnych. W przypadku usług z importu lub wewnątrzspółnotowych nabyć oraz dostaw dotyczących umów realizowanych za granicą stosuje się kurs NBP z dnia poprzedzającego operację gospodarczą, tj. datę wystawienia faktury.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych Spółka zaliczała uprzednio odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych. Od 2008 r. różnice kursowe powstałe przy zapłacie należności i zobowiązań odnoszone są odpowiednio do przychodów ze sprzedaży i kosztów wytworzenia. Wpływ tej zmiany prezentacji na rachunek zysków i strat przedstawia poniższe zestawienie.

Wyszczególnienie	31-12-2008			31-12-2007		
	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	różnica	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	różnica
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	526 301 319,41	523 883 845,22	2 417 474,19	394 299 807,04	394 285 977,28	13 829,76
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	474 095 318,56	472 381 703,42	1 713 615,14	367 564 128,70	368 317 656,89	-753 528,19
Przychody finansowe	7 701 978,78	8 405 837,83	-703 859,05	1 189 149,33	1 189 149,33	0,00
Koszty finansowe	891 670,73	891 670,73	0,00	2 148 754,80	1 381 396,85	767 357,95

Różnice kursowe ujmowane są w rachunku zysków i strat per saldo.

Dotacje państwowe

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

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

Kapitały własne

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

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

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

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

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

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

Pożyczki i kredyty bankowe

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

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

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

Rezerwy

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

Rezerwy tworzy się na: naprawy gwarancyjne, na odroczony podatek dochodowy, oraz na odprawy emerytalne i rentowe.

Rezerwa na naprawy gwarancyjne ujmuje się na dzień bilansowy w wysokości ustalonej na podstawie przeszłych doświadczeń w zakresie dokonanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady przyjmuje się, że rezerwę na naprawy tworzy się w wysokości 0,5% przychodów z danego kontraktu. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do 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, rezerwy na premie i nagrody oraz zobowiązania z tytułu nie zafakturowanych usług (usługi podwykonawców).

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

Kontrakty budowlane

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

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.

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;
- 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 Spółka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz że kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, opusty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i przekazania prawa własności. Przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z zasadami rachunkowości omówionymi w pozycji kontrakty budowlane.

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

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

Rachunek przepływów pieniężnych

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

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

Szacunki Zarządu Spółki

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

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

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

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

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

Nie zafakturowane usługi podwykonawców

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

4. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO**4.1. PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU W PRZELICZENIU NA EURO (STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)**

Wyszczególnienie	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	53 046 765,88	12 713 729,72	27 563 697,62	7 695 057,96
Aktywa obrotowe	204 621 836,49	49 041 759,30	103 747 752,27	28 963 638,27
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	353 500,00	98 687,88
Aktywa razem	257 668 602,37	61 755 489,02	131 664 949,89	36 757 384,11
Kapitał własny	107 955 715,44	25 873 769,40	19 197 750,66	5 359 506,05
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	149 712 886,93	35 881 719,62	112 467 199,23	31 397 878,07
Pasywa razem	257 668 602,37	61 755 489,02	131 664 949,89	36 757 384,11

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

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 31 grudnia 2007 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO.

4.2. PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	526 301 319,41	149 005 214,86	394 299 807,04	104 400 499,64
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	44 574,68	12 619,88	10 371,96	2 746,23
Koszty sprzedanych produktów i usług	474 130 320,50	134 234 682,06	367 564 128,70	97 321 576,12
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	0	0,00	3 575,42	946,68
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	52 215 573,59	14 783 152,68	26 742 474,88	7 080 723,07
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	32 833 051,55	9 295 617,78	15 582 251,06	4 125 781,37
Zysk (strata) brutto	39 643 359,60	11 223 736,47	14 622 645,59	3 871 702,39
Zysk (strata) netto	30 677 260,11	8 685 275,08	11 297 818,18	2 991 373,17

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat 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.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 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 3,7768 PLN/EURO.

4.3. PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1 711 081,32	484 437,39	31 125 515,35	8 241 240,03
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-22 440 018,59	-6 353 166,27	-752 634,16	-199 278,27
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	57 700 271,47	16 335 967,69	-7 842 806,37	-2 076 574,45
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	36 971 334,20	10 467 238,81	22 530 074,82	5 965 387,32
F. Środki pieniężne na początek okresu	24 196 874,43	6 755 129,66	1 666 799,61	435 059,41
G. Środki pieniężne na koniec okresu	61 168 208,63	14 660 197,64	24 196 874,43	6 755 129,66

Do przeliczenia danych rachunku 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.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2007 r.-31.12.2007 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 3,7768 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2006 roku, tj. kurs 3,8312 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2007 roku, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO.

5. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Spółka zawiera kontrakty budowlane, które zawierane są w walutach obcych lub rozliczane w oparciu o kurs walutowy.

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. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży.

Ryzyko związane z przychodami w EUR spółka neutralizuje również poprzez rozliczenia w kraju. Przy realizacji dużych kontraktów krajowych spółka podpisuje systematycznie umowy z dostawcami urzędów specjalistycznych, gdzie wynagrodzenie dostawcy ustalone w tej samej walucie obcej, która jest uwzględniana przy rozliczeniach eksportowych (EUR).

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

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w roku 2009 Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 7.000.000 EUR (otwarta pozycja długa).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,10 PLN/EUR	+ 700.000
SPADEK KURSU	- 0,10 PLN/EUR	- 700.000

Ryzyko stóp procentowych

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

Powyższe transakcje oparte są głównie o zmienne stopy procentowe co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu spółki (realizowane są umowy leasingu z lat poprzednich).

Począwszy od drugiej połowy 2007 roku spółka 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. Spółka 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 2009 nie będą miały istotnego wpływu. W drugiej połowie roku 2009 można wariantowo rozpatrywać sytuację większego zaangażowania kredytowego, które może wynikać z realizacji opisanych ryzyk lub rozpoczęcia nowych projektów inwestycyjnych. W tej sytuacji zadłużenie bankowe Spółki będzie rosło, tym samym wpływ potencjalnej zmiany stóp będzie się zwiększał. Alternatywnie może wystąpić sytuacja utrzymania nieznacznego poziomu kredytowania lub nawet powstania czasowych nadwyżek lokowanych w bankach - w przypadku gdy nie nastąpi realizacja ryzyk powodujących wypływ gotówki, mniejsza będzie aktywność inwestycyjna oraz Spółka zrealizuje plany dotyczące systematycznej sprzedaży zakończonych projektów deweloperskich.

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 2008 roku przedstawia się następująco:

	WZROST/SPADEK STÓP PROC.	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST STOPY PROC.	+ 0,5 PKT	+ 40.000
SPADEK STOPY PROC.	- 0,5 PKT	- 40.000

Ryzyko cenowe

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

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

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Unibep na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry,

dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy do sytuacji rynkowej. Dzięki dynamicznie rosnącej skali działania Spółka ma coraz większy wpływ na pewność dostaw oraz stabilność cen u swoich stałych partnerów.

W 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 firmy, 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

Spółka stosuje politykę ograniczającą zaangażowanie kredytowe wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. Sytuacja finansowa spółki oraz środki pozyskane z emisji akcji pozwoliły praktycznie na wyeliminowanie finansowania bankowego, pomimo realizacji planów inwestycyjnych. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość spółka podpisała w lutym 2009 roku z bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu wielocelowego, dzięki której ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 45 mln PLN w okresie do końca 2010 roku. Daje to spółce zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).

Aktywami finansowymi Spółki, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są 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 Spółki.

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 Spółka 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, o której mowa w punkcie poprzednim).

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

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany poprzez spółki zależne (100% udziałów w spółkach należy do Unibep S.A.) spółka udziela na jego realizację pożyczek bądź obejmuje wyemitowane przez spółki zależne obligacje.

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 Spółki 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.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

- a) wynikającym z umowy obowiązkiem:
 - wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach,
- b) kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki, i jest:

- instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek dostarczenia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych lub
- instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki. Z tego powodu własne instrumenty kapitałowe jednostki nie obejmują instrumentów, które same są umowami o przyszłe otrzymanie lub wydanie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę.

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność jednostki. Spółka 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 Spółki, są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

W Spółce 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.

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek 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	
	31-12-2008	31-12-2007
AKTYWA FINANSOWE	194 819 440,24	122 443 410,10
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	61 964 357,09	24 150 651,14
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i kwoty należne od odbiorców	72 487 613,08	61 981 702,32
Kaucje z tytułu umów o budowę	25 199 601,21	21 474 999,34
Pożyczki udzielone	3 600 000,00	3 600 000,00
Akcje oraz inne aktywa dostępne do sprzedaży	31 567 868,86	11 236 057,30
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	112 095 769,61	99 671 103,39
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i kwoty należne odbiorcom	84 616 977,02	82 975 698,70
Kaucje z tytułu umów o budowę	27 131 412,99	15 966 757,32
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	346 401,56	728 647,37
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania finansowe	978,04	0,00

Wpływ dyskonta kaucji z tytułu umów o budowę na rachunek zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2008	31-12-2007
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 1 079 985,24	- 1 973 557,20
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 764 396,55	1 378 471,24
Ogółem korekta marży brutto	684 411,31	- 595 085,96
Korekta przychodów finansowych	1 786 580,78	606 266,79
Korekta kosztów finansowych	664 891,59	494 392,98
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 209 162,00	- 167 975,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	- 134 254,00	259 786,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	1 462 684,50	- 391 401,15

7. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Zasady rachunkowości stosowane w Spółce w 2008 r. nie uległy zmianie. Zmianie uległ jedynie sposób prezentacji różnic kursowych. Skutki tej zmiany zostały opisane w punkcie 3.1. "Należności i zobowiązania w walutach obcych".

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

Bielsk Podlaski 26-04-2009

8. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
8.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2008	31-12-2007
Środki trwałe	2 618 317,30	2 388 242,95
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	289 464,62	129 625,98
- urządzenia techniczne i maszyny	173 595,59	197 652,53
- środki transportu	1 737 409,97	1 594 133,97
- inne środki trwałe	417 847,12	466 830,47
Środki trwałe w budowie	13 090,00	-
RAZEM	2 631 407,30	2 388 242,95

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.	129	735	2 368	935	-	4 168
	625,98	489,69	562,45	186,41		864,53
Zwiększenia(z tytułu)	175	115	759	44	13	1 106
	100,58	079,41	382,52	064,93	090,00	717,44
- zakup	175	115	759	44	13	1 106
	100,58	079,41	382,52	064,93	090,00	717,44
Zmniejszenia	-	21	259	86	-	367
		120,14	528,26	443,84		092,24
- sprzedaż		1	106	61		169
		000,00	628,25	708,16		336,41
- likwidacja i inne		20	152	24		197
		120,14	900,01	735,28		755,43
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2008r	304	829	2 868	892	13	4 908
	726,56	448,96	416,71	807,50	090,00	489,73
UMORZENIE 01.01.2008 r.	-	537	774	468		1 780
		837,16	428,48	355,94		621,58
Umorzenie za okres (z tytułu)	15	118	356	6	-	496
	261,94	016,21	578,26	604,44		460,85
Zwiększenia	15	132	470	86	-	705
	261,94	897,65	258,55	983,53		401,67
- amortyzacja bieżąca	15	132	470	86	-	705
	261,94	897,65	258,55	983,53		401,67
Zmniejszenia:	-	14	113	80	-	208
		881,44	680,29	379,09		940,82
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		14	113	80	-	208
		881,44	680,29	379,09		940,82
UMORZENIE 31.12.2008r.	15	655	1 131	474	-	2 277
	261,94	853,37	006,74	960,38		082,43
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2008 r.	129	197	1 594	466	-	2 388
	625,98	652,53	133,97	830,47		242,95
	289	173	1 737	417	13	2 631
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2008r.	464,62	595,59	409,97	847,12	090,00	407,30

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 01.01.2007 r.	16 878,60	615 635,95	1 270 216,68	899 630,89	-	2 802 362,12
Zwiększenia(z tytułu)	129 625,98	184 323,70	1 251 497,57	66 740,57	129 625,98	1 761 813,80
- zakup		184 323,70	557 749,75	66 740,57	129 625,98	938 440,00
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	129 625,98					129 625,98
- leasing			693 747,82			693 747,82
Zmniejszenia	16 878,60	64 469,96	153 151,80	31 185,05	129 625,98	395 311,39
- sprzedaż		54 375,83	148 654,03	26 856,48		229 886,34
- likwidacja i inne	16 878,60	10 094,13	4 497,77	4 328,57		35 799,07
-przekazanie na środki trwałe					129 625,98	129 625,98
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2007 r.	129 625,98	735 489,69	2 368 562,45	935 186,41	-	4 168 864,53
UMORZENIE 01.01.2007 r.	1 406,60	442 532,52	669 730,41	396 468,73		1 510 138,26
Umorzenie za okres (z tytułu)	- 1 406,60	95 304,64	104 698,07	71 887,21	-	270 483,32
Zwiększenia	1 547,26	140 861,41	257 849,87	88 489,01	-	488 747,55
- amortyzacja bieżąca	1 547,26	140 861,41	257 849,87	88 489,01		488 747,55
Zmniejszenia:	2 953,86	45 556,77	153 151,80	16 601,80	-	218 264,23
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	2 953,86	45 556,77	153 151,80	16 601,80		218 264,23
UMORZENIE 31.12.2007 r.	-	537 837,16	774 428,48	468 355,94	-	1 780 621,58
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2007 r.	15 472,00	173 103,43	600 486,27	503 162,16	-	1 292 223,86
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2007 r.	129 625,98	197 652,53	1 594 133,97	466 830,47	-	2 388 242,95

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	490 915,73	293 387,78
- działalność budowlana	490 915,73	293 387,78
Koszty ogólnego zarządu	214 485,94	195 359,77
RAZEM	705 401,67	488 747,55

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
Urządzenia techniczne i maszyny	521 513,86	431 103,60
Środki transportu	408 741,98	158 498,74
Inne środki trwałe	229 071,28	207 496,96
RAZEM	1 159 327,12	797 099,30

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2008		31-12-2007	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	1 499	642	1 652	1 040
Środki transportu	413,95	705,76	313,96	968,55
RAZEM	1 499 413,95	642 705,76	1 652 313,96	1 040 968,55

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2008-12-31	2007-12-31
Własne	1 975 611,54	1 347 274,40
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	642 705,76	1 040 968,55
- umowy leasingu	642 705,76	1 040 968,55
RAZEM	2 618 317,30	2 388 242,95

UNIBEP S.A. użytkuje środki transportu na podstawie umów leasingu operacyjnego. Wartość brutto samochodów wg umów wynosi na:

Stan na dzień 31-12-2008 r. – 33 196,72 zł

Stan na dzień 31-12-2007 r. – 252 973,00 zł

Spółka na podstawie umowy najmu użytkuje pomieszczenia biurowe oraz pomieszczenia archiwum i magazyn w Bielsku Podlaskim, Warszawie i Moskwie o łącznej powierzchni 1 598,04 m².

Na rzeczowych aktywach trwałych ustanowione były zabezpieczenia na potrzeby gwarancji ubezpieczeniowych na następujące kwoty:

Stan na dzień 31-12-2008 r. - 576 066,00 zł

Stan na dzień 31-12-2007 r. - 576 066,00 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 31-12-2008 – 119 677,86 zł

za rok zakończony 31-12-2007 - 27 726,00 zł

8.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Wartość firmy	-	-
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	471 511,96	459 280,70
- oprogramowanie komputerowe	471 511,96	459 280,70
Nakłady na wartości niematerialne nie przekazane do użytkowania	-	100 317,70
RAZEM	471 511,96	559 598,40

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	31-12-2008	31-12-2007
Wartość brutto na początek okresu	739 881,07	582 323,01
Zwiększenia (z tytułu)	152 217,98	157 558,06
- zakup	51 900,28	57 240,36
- przyjęcie do użytkowania nakładów z lat poprzednich	100 317,70	
- nakłady na wartości niematerialne nie przekazane do użytkowania		100 317,70
Zmniejszenia	100 317,70	-
- likwidacja	-	-
- przekazanie do użytkowania	100 317,70	
Wartość brutto na koniec okresu	791 781,35	739 881,07
Umorzenie na początek okresu	180 282,67	62 150,42
Amortyzacja za okres (z tytułu)	139 986,72	118 132,25
Zwiększenia	139 986,72	118 132,25
- amortyzacja bieżąca	139 986,72	118 132,25
Zmniejszenia:	-	-
- amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych	-	-
Umorzenie na koniec okresu	320 269,39	180 282,67

Wartość netto na koniec okresu

471 511,96

559 598,40

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

ZA ROK ZAKOŃCZONY

	2008-12-31	2007-12-31
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	7 437,28	2 345,31
Koszty ogólnego zarządu	132 549,44	115 786,94
Inne		
RAZEM	139 986,72	118 132,25

Spółka nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE

STAN NA DZIEŃ

	31-12-2008	31-12-2007
Własne	471 511,96	559 598,40
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	-	-
- umowy leasingu	-	-
RAZEM	471 511,96	559 598,40

Na dzień 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r. Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

STAN NA DZIEŃ

	31-12-2008	13-12-2007
Oprogramowanie	76 944,15	15 083,00
RAZEM	76 944,15	15 083,00

W 2008 r. głównym składnikiem wartości niematerialnych był system ERP Microsoft Business Solutions Axapta o wartości początkowej 597 644,71 zł. Nowy system składa się z modułów wzajemnie ze sobą powiązanych, w skład których wchodzi następujące moduły: Księga Główna (moduł finansowo-księgowy), Kasa/Banki, Sprzedaż, Zakupy, Zapasy, Projekty, Planowanie, Axapta People (moduł kadrowo-płacowy). Wartość netto tego systemu na koniec okresu wynosiła 383 666,26zł.

8.3. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2008	31-12-2007
Stan na początek roku	11 236 057,30	7 078 057,00
Zwiększenia:	20 507 171,10	4 511 500,30
- udziały UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.	505 486,00	-
- udziały Unibep Lwów	-	250,30
- udziały STROJIMP	1 685,10	-
- obligacje Unihouse Sp. z o.o.	20 000 000,00	4 400 000,00
- lokata	-	111 250,00
Zmniejszenia:	175 359,54	353 500,00
przeznaczenie aktywów do sprzedaży:	-	353 500,00
- akcje Skarbiec Nieruchomości 1 Sp. z o.o.	-	353 500,00
wycena bilansowa obligacji:	175 353,60	-
- obligacje Unihouse Sp. z o.o.	175 353,60	-
wycena bilansowa nieopłaconego kapitału:	5,94	-
- udziały Unibep Lwów	5,94	-
Stan na koniec okresu w tym:	31 567 868,86	11 236 057,30
- udziały Unihouse Sp. z o.o.	6 700 000,00	6 700 000,00
- udziały UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.	505 486,00	-
- udziały Unibep Lwów	24 801,36	24 807,30
- udziały STROJIMP	1 685,10	-
- obligacje Unihouse Sp. z o.o.	24 224 646,40	4 400 000,00
- lokata	111 250,00	111 250,00

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2008	31-12-2007
Stan na początek roku	-	-
Zwiększenia:	10 320 876,72	-
- lokaty	10 000 000,00	-
- odsetki od lokat	320 876,72	-
Zmniejszenia:	10 320 876,72	-
- likwidacja lokaty po terminie umownym	10 320 876,72	-
Stan na koniec okresu w tym:	-	-

8.4. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Należności z tytułu dostaw i usług	56 670 777,39	39 899 921,31
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 429 416,99	2 309 450,61
Inne należności niefinansowe	120 943,06	413 939,07
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	9 789 395,98	10 904 887,74
- na zakup środków trwałych	3 560 378,40	-
- na zakup aktywów finansowych	1 000 000,00	-
- na zakup materiałów i usług	5 229 017,58	10 904 887,74
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	72 010 533,42	53 528 198,73
Odpisy aktualizujące wartość należności	795 394,47	203 386,30
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	72 805 927,89	53 731 585,03

W danych porównywalnych za 2007 r. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zostały powiększone o zaliczki na dostawę materiałów prezentowane uprzednio jako zapasy.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008	31-12-2007
Stan na początek okresu	203 386,30	560 369,84
a) zwiększenia (z tytułu)	630 923,79	99 663,00
- utworzenia	630 923,79	99 663,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	38 915,62	456 646,54
- spłaty wierzytelności	23 123,88	117 332,43
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	15 791,74	339 314,11
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	795 394,47	203 386,30

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) do 1 miesiąca	28 173 280,70	21 090 392,24
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 773 028,09	15 990 391,97
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	100 246,39
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane (brutto)	24 519 863,07	2 922 277,01
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	57 466 171,86	40 103 307,61
g) odpisy aktualizujące wartość należności	795 394,47	203 386,30
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	56 670 777,39	39 899 921,31

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

Na 31 grudnia 2008 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 795 394,47 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione powyżej. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostki w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) do 1 miesiąca	2 690 094,62	809 689,82
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	9 416 870,19	1 743 245,16
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	10 244 988,00	165 955,73
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 372 515,79	-
e) powyżej 1 roku	795 394,47	203 386,30
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	24 519 863,07	2 922 277,01
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	795 394,47	203 386,30
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	23 724 468,60	2 718 890,71

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	50 027 622,35	x	27 157 550,37
- USD	271 390,11	803 803,23	651 561,88	1 586 553,18
- EUR	4 390 734,95	18 186 769,52	6 232 993,07	22 326 581,18
- RUB	29 389 337,96	2 992 338,32	24 698 633,15	2 457 514,00
- UAH	-	-	-	-
RAZEM	x	72 010 533,42	x	53 528 198,73

Zaliczki prezentowane są w kursie historycznym.

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

- na dzień bilansowy 31-12-2008 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 40 % stanu należności na ten dzień; należność ta dotyczyła spółki zależnej;
- na dzień bilansowy 31-12-2007 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 43,6 % stanu należności na ten dzień;

8.5. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Materiały	717 488,95	74 015,69
Półprodukty i produkty w toku	28 033 928,76	-
Towary	25 000 000,00	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	53 751 417,71	74 015,69
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	3 300 000,00	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	50 451 417,71	74 015,69

W 2008 r. w zapasach nie są ujmowane zaliczki na dostawę materiałów. Prezentowane są one w należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych. Dane porównywalne za 2007 r. nie zawierają kwoty zaliczek. W 2007 r. zaliczki na dostawę materiałów wynosiły 298 362,81.

W 2008 r. dokonano odpisu aktualizującego zapasy w kwocie 3 300 000,00.

Na poszczególne dni bilansowe na zapasach nie były ustanowione żadne zabezpieczenia.

Spółka szacuje, że część gruntów zakupionych na potrzeby działalności deweloperskiej a figurująca w bilansie jako zapas towarów oraz część produkcji niezakończoną dotyczącą tej działalności w ogólnej kwocie 21 300 000,00 zł będzie sprzedana w okresie dłuższym niż jeden rok od dnia bilansowego.

8.6. POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki udzielone 31-12-2008							
Jednostka	Siedziba	Kwota pożyczki wg umowy	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty	Zabezpieczenia
UNIHOUSE Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	1 600 000,00 PLN	1 600 000,00 PLN	stała 8% stopa oprocentowania w skali roku	11.10.2006	31.12.2009	1) weksel in blanco
UNIHOUSE Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	2 000 000,00 PLN	2 000 000,00 PLN	stała 8% stopa oprocentowania w skali roku	02.11.2006	31.12.2009	1) weksel in blanco

W 2008 r. przedłużono okres spłaty pożyczek do 31.12.2009 r.

8.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	35 498 246,41	x	22 436 568,27
- EURO	6 001 197,14	25 039 394,95	22 308,34	79 908,47
- USD	348 261,27	1 031 480,24	47 153,43	114 818,60
- RBL	3 920 987,00	395 235,49	15 269 907,52	1 519 355,80
- UAH				
RAZEM	x	61 964 357,09	x	24 150 651,14

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31-12-2008 wynosi 61 964 357,09 zł.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Środki pieniężne w banku i kasie	61 964 357,09	24 150 651,14
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	- 796 148,46	46 223,29
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	61 168 208,63	24 196 874,43

8.8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	455 220,83	430 282,33
- konferencje, szkolenia, targi		9
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych	61	700,00
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	316,51	208,32
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	498,61	182,28
- prenumerata, abonament, energia	689,00	266,67
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	303,78	20
	42	24
	412,93	925,06
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	797 412,04	1 109 543,22
- nie deklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	797	1 109
	412,04	543,22
RAZEM	1 252 632,87	1 539 825,55

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	251 397,29	98 652,02
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	209 327,57	97 122,77
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	42 069,72	1 529,25
RAZEM	251 397,29	98 652,02

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
WYSZCZEGÓLNIENIE		
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	23 454,21	40 660,78
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	23 454,21	40 660,78
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	17 206,57	21 363,48
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	17 206,57	21 363,48

8.9. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31-12-2008 r. wynosi 3 392 718,40 zł.

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

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%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007		
	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 602 886	0,10	35,27%
Skowrońska Beata Maria	6 406 962	0,10	23,53%
Stajkowska Zofia Iwona	6 406 962	0,10	23,53%
Micał Robert Andrzej	2 733 573	0,10	10,04%
Micał Zina	2 076 801	0,10	7,63%
RAZEM	27 227 184	x	100,00%

Na podstawie Prospektu Emisyjnego UNIBEP S.A., zatwierzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 lutego 2008 roku, UNIBEP S.A. oferował w Publicznej Ofercie 6.700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B (nowa emisja) oraz 1.200.000 zwykłych na okaziciela serii A (akcje sprzedawane) o wartości nominalnej 0,10 PLN każda akcja. Akcje serii B zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Pierwszej Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007 r. Cena sprzedaży akcji wynosiła 9,00 PLN za jedną akcję.

W ramach oferty publicznej zostały subskrybowane i należycie opłacone wszystkie 6.700.000 akcji serii B oraz 1.200.000 akcji serii A w związku z czym emisja doszła do skutku.

W dniu 10 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego w związku z publiczną emisją akcji serii B z kwoty 2.722.718,40 PLN do kwoty 3.392.718,40 PLN.

Z dniem 12 maja 2008 r. zgodnie z uchwałą KDPW S.A. nr 151/08 z dnia 18 marca 2008 r. (komunikat działu operacyjnego z dnia 9 maja 2008 r.) nastąpiła asymilacja papierów wartościowych Spółki UNIBEP S.A. Łączna liczba papierów wartościowych po rejestracji (akcje serii A i B) w KDPW wynosi 33.927.184.

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.

KAPITAŁ ZAPASOWY	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	57 113 921,99	-
b) utworzony na pokrycie strat zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa handlowego	1 130 906,13	907 572,80
c) utworzony na pokrycie strat zgodnie ze statutem	818 847,41	818 847,41
d) z dopłat akcjonariuszy/wspólników		-
e) inny (wg rodzaju)	11 628 330,98	1 846 265,39
- z zysku na działalność bieżącą Jednostki	11 628 330,98	1 846 265,39
- z umorzenia udziałów		-
RAZEM	70 692 006,51	3 572 685,60

Kapitał z aktualizacji wyceny	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) z tytułu aktualizacji aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa	2 696 947,74	2 696 947,74
b) z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-456 371,24	-
RAZEM	2 240 576,50	2 696 947,74

Na podstawie Uchwały Drugiej NWZA z dnia 26 października 2007 roku w sprawie ustanowienia programu opcji menedżerskich wprowadzono program opcji menedżerskich przeznaczony dla członków Zarządu, członków organów zarządzających spółek zależnych, a także innych osób kluczowych dla realizacji strategii UNIBEP i jego spółek zależnych, nie będących członkami organów zarządzających tych podmiotów.

W celu realizacji Programu Opcji Menedżerskich NWZA podjęto w dniu 26 października 2007 roku Uchwałę Czwartą w sprawie emisji nie więcej niż 1.048.950 imiennych warrantów subskrypcyjnych Serii A dających prawo objęcia Akcji Serii C. Każdy z Warrantów Subsکrypcyjnych uprawnia do objęcia 1 Akcji Serii C, zaś prawo do objęcia tych akcji może być wykonane do 31 grudnia 2011 roku.

Wycena programu opcji menedżerskich została dokonana przez aktuarium i wynosi:

KAPITAŁ POZOSTAŁY	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
- opcje menedżerskie	753 153,92	-
RAZEM	753 153,92	-

8.10. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE	101 004,74	348 660,91
- zobowiązania z tytułu kredytów	-	-
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	101 004,74	348 660,91
- inne zobowiązania długoterminowe	-	-
KRÓTKOTERMINOWE	246 374,86	379 986,46
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	-	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	-	-
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	245 396,82	379 986,46
- inne	978,04	-
RAZEM	347 379,60	728 647,37

W dniu 15.07.2008 r. wygasła umowa o kredyt w r-ku bieżącym zawarta 25.08.2006 r. z Bankiem Millenium S.A. Limit kredytowy wynosił 4 000,00 tys. zł. W dniu 29.09.2008 r. podpisano aneks do umowy o kredyt obrotowy zawartej z Kredyt Bankiem S.A., który ustala datę ostatecznej spłaty na 21.09.2010 r.

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2008 r..

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
Kredyt Bank S.A.	Kredyt obrotowy w rachunku bieżącym	3 000	PLN	WIBOR O/N + marża banku	19.09.2008	21.09.2010	Jednorazowo na koniec okresu
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy	4 500	PLN	WIBOR 1 M + marża banku	30.03.2004	28.03.2009	Jednorazowo na koniec okresu

8.11. LEASING

Spółka posiada zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu .

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2008		31-12-2007	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
-poniżej 1 roku	263 559,32	245 396,82	427 963,98	379 986,46
-od 1 do 5 lat	104 066,20	101 004,74	373 635,78	348 660,91
-powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, razem:	367 625,52	346 401,56	801 599,76	728 647,37
-w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-21 223,96		-72 952,38	
Wartość bieżąca	346 401,56	346 401,56	728 647,38	728 647,37

8.12. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2008	31-12-2007
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU	303 048,05	276 519,61
- odprawy emerytalne	287 427,60	262 768,42
- odprawy rentowe	15 620,45	13 751,19
a) zwiększenia (z tytułu)	75 603,22	26 528,44
- odprawy emerytalne	71 221,97	24 659,18
- odprawy rentowe	4 381,25	1 869,26
b) wykorzystanie (z tytułu)	12 504,00	-
- odprawy emerytalne	12 504,00	-
c) rozwiązane (z tytułu)	204 794,72	-
- odprawy emerytalne	194 221,83	-
- odprawy rentowe	10 572,89	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	161 352,55	303 048,05
- odprawy emerytalne	151 923,74	287 427,60
- odprawy rentowe	9 428,81	15 620,45

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2008	31-12-2007
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	2 179,91	3 639,82
- odprawy emerytalne	-	1 817,58
- odprawy rentowe	2 179,91	1 822,24
a) zwiększenia (z tytułu)	3 906,14	2 179,91
- odprawy emerytalne	3 612,50	-
- odprawy rentowe	293,64	2 179,91
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	3 639,82
- odprawy emerytalne	-	1 817,58
- odprawy rentowe	-	1 822,24
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	6 086,05	2 179,91
- odprawy emerytalne	3 612,50	-
- odprawy rentowe	2 473,55	2 179,91

Ostatnia wycena niezależnego aktuarusza została wykonana na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2007-2008:

Stopa dyskonta w 2008 roku 4,5%

Stopa dyskonta w 2007 roku 5,0%

Model zakłada, że w Spółce nie nastąpi wzrost wynagrodzeń, a płaca minimalna wzrośnie o 4%.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2008	31-12-2007
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	8 211 841,62	3 048 286,86
- świadczenia pracownicze	2 706 825,84	743 305,80
- naprawy gwarancyjne	3 618 265,78	1 693 308,41
- rezerwa na podwykonawców	-	583 672,65
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	-
- koszty pozostałe	51 000,00	28 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	40 498 276,21	14 448 778,86
- świadczenia pracownicze	7 954 491,52	2 706 825,84
- naprawy gwarancyjne	5 392 689,99	1 967 457,02
- rezerwa na podwykonawców	26 151 922,24	7 887 746,00
- rezerwa na zobowiązania	859 172,46	1 835 750,00
- koszty pozostałe	140 000,00	51 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	25 685 513,90	9 285 224,10
- świadczenia pracownicze	3 016 675,87	743 305,80
- naprawy gwarancyjne	108 159,78	42 499,65
- rezerwa na podwykonawców	22 434 678,25	8 471 418,65
- koszty pozostałe	126 000,00	28 000,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	45 649,97	
- świadczenia pracownicze	45 649,97	
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	22 978 953,96	8 211 841,62
- świadczenia pracownicze	7 598 991,52	2 706 825,84
- naprawy gwarancyjne	8 902 795,99	3 618 265,78
- rezerwa na zobowiązania	2 694 922,46	1 835 750,00
- rezerwa na podwykonawców	3 717 243,99	
- koszty pozostałe	65 000,00	51 000,00

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	
	31-12-2008	31-12-2007
- z tytułu dostaw i usług	56 065 106,62	59 960 974,09
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	2 424 223,52	971 133,50
- z tytułu wynagrodzeń	373 529,29	381 283,76
- zaliczki otrzymane na dostawy	14 954 385,21	20 596 438,16
- inne	141 690,06	237 825,04
- fundusze specjalne	273 889,03	21 679,03
RAZEM	74 232 823,73	82 169 333,58

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	37 728 997,99	x	58 606 734,26
b) w walutach obcych	x	36 503 825,74	x	23 562 599,32
- USD	219 813,39	651 043,30	604 238,55	1 471 320,87
- RUB	67 140 610,55	6 147 062,36	92 804 318,29	9 234 029,67
- EURO	7 211 618,88	29 705 720,08	3 589 397,65	12 857 222,38
- UAH	-	-	54,85	26,40
RAZEM	x	74 232 823,73	x	82 169 333,58

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na 31-12-2008 i 31-12-2007 roku nie występują.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) do 1 miesiąca	36 033 339,27	51 136 867,21
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	7 785 326,79	5 616 897,95
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	5 805 880,48	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) zobowiązania przeterminowane	6 440 560,08	3 207 208,93
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	56 065 106,62	59 960 974,09

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) do 1 miesiąca	6 148 309,80	2 668 989,72
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	7 952,00	448 151,45
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	47 583,34	17 410,48
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	216 270,99	72 657,28
e) powyżej 1 roku	20 443,95	
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	6 440 560,08	3 207 208,93

8.14. ODRO CZONY 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	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ
	31-12-2007		31-12-2008
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	687 470,00	1 004 061,00	1 691 531,00
Inne koszty	9 690,00	10 967,00	20 657,00
Rezerwy na urlopy zaległe	226 219,00	- 69 982,00	156 237,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	199 871,00	- 51 941,00	147 930,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	-	706 276,00	706 276,00
Rezerwa na premie i nagrody	288 078,00	999 493,00	1 287 571,00
Odprawy emerytalne, rentowe	57 993,00	- 26 180,00	31 813,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	153 209,00	1 819 780,00	1 972 989,00
Należności dyskonto	555 978,00	- 134 254,00	421 724,00
Produkcja nie zakończona podatkowo	1 256 561,00	- 1 169 064,00	87 497,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	171 275,00	361 245,00	532 520,00
Odpis aktualizujący zapasy	-	627 000,00	627 000,00
Wycena bilansowa obligacji	-	107 050,00	107 050,00
RAZEM AKTYWA	3 606 344,00	4 184 451,00	7 790 795,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 606 167,00	- 1 515 522,00	90 645,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	60 805,00	- 4 507,00	56 298,00
Dyskonto zobowiązań	370 399,00	209 162,00	579 561,00
Kary naliczone a nie otrzymane	-	4 019,00	4 019,00
Odsetki nie otrzymane	-	98 717,00	98 717,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	133 481,00	515 472,00	648 953,00
RAZEM REZERWY	2 170 852,00	- 692 659,00	1 478 193,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczone - wpływ na wynik finansowy	1 435 492,00	4 770 060,00	6 205 552,00
Netto Rezerwa/Aktywa - wpływ na kapitały	-	107 050,00	107 050,00

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2007 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	321 729,00	365 741,00	687 470,00
Rezerwa na badanie bilansu	5 320,00	4 370,00	9 690,00
Rezerwy na urlopy zaległe	141 228,00	84 991,00	226 219,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	101 497,00	98 374,00	199 871,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	110 898,00	- 110 898,00	-
Rezerwa na premie i nagrody	-	288 078,00	288 078,00
Odprawy emerytalne, rentowe	53 230,00	4 763,00	57 993,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	656 122,00	- 502 913,00	153 209,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	-	-
Należności dyskonto	296 192,00	259 786,00	555 978,00
Nieopłacone odsetki	4 976,00	- 4 976,00	-
Produkcja nie zakończona podatkowo	738 347,00	518 214,00	1 256 561,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	50 754,00	120 521,00	171 275,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	3 170,00	- 3 170,00	-
RAZEM AKTYWA	2 483 463,00	1 122 881,00	3 606 344,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	918 212,00	687 955,00	1 606 167,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	44 573,00	16 232,00	60 805,00
Dyskonto zobowiązań	202 424,00	167 975,00	370 399,00
Kary naliczone a nie otrzymane	7 459,00	- 7 459,00	-
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	9 949,00	123 532,00	133 481,00
RAZEM REZERWY	1 182 617,00	988 235,00	2 170 852,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczony - wpływ na wynik finansowy	1 300 846,00	134 646,00	1 435 492,00

8.15. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2008	31-12-2007
Planowane przychody z bieżących projektów	741 004 845,00	1 182 261 062,10
Planowane koszty z bieżących projektów	698 673 128,00	1 107 464 866,10
Planowana marża na bieżących projektach	42 331 717,00	74 796 196,00
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	479 055 983,00	456 280 855,04
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	445 823 838,00	423 714 484,71
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	33 232 145,00	32 566 370,33
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	9 099 572,00	42 229 825,67
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	21,50%	56,46%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	488 963 056,00	448 633 716,60
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	477 079,66	8 453 503,59
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	10 384 153,29	806 365,12
<i>- w tym dotyczące planowanej straty</i>	-	-

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

8.16. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008	31-12-2007
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	10 333 785,47	9 674 802,95
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	14 865 815,74	11 800 196,39
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	25 199 601,21	21 474 999,34
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	13 557 686,19	7 906 159,01
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	13 573 726,80	8 060 598,31
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	27 131 412,99	15 966 757,32
STAN DYSKONTA	31-12-2008	31-12-2007
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 219 601,85	2 926 197,39
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	3 050 322,79	1 949 469,71

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

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008	31-12-2007
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 079 985,24	-1 973 557,20
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 764 396,55	1 378 471,24
Ogółem korekta marży brutto	684 411,31	-595 085,96
Korekta przychodów finansowych	1 786 580,78	606 266,79
Korekta kosztów finansowych	664 891,59	494 392,98
Podatek odroczonej rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-209 162,00	-167 975,00
Podatek odroczonej rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	-134 254,00	259 786,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat - należności z tytułu kaucji	1 462 684,50	-391 401,15

Na koniec 2008 r. największa zatrzymana przez jednego odbiorcę kaucja wynosiła 32,3% wszystkich należności z tytułu kaucji. Na koniec roku 2007 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 24,8% wszystkich należności z tytułu kaucji.

8.17. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008			
	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	526 125 257,00	-	220 637,09	526 345 894,09
sprzedaż zewnętrzna	526 125 257,00	-	220 637,09	526 345 894,09
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	-
Koszt sprzedaży	474 095 318,56	-	35 001,94	474 130 320,50
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	52 029 938,44	-	185 635,15	52 215 573,59
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>9,89%</i>	<i>0,00%</i>	<i>84,14%</i>	<i>9,92%</i>
Koszty sprzedaży				-
Koszty zarządu		x		14 264 132,38
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				- 5 118 389,66
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		x		32 833 051,55
Wynik na działalności finansowej				6 810 308,05
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x		39 643 359,60
Podatek dochodowy				8 966 099,49
ZYSK (STRATA) NETTO		x		30 677 260,11
Aktywa	94 259 681,31	49 729 332,45	1 823 120,51	145 812 134,27
Pozostałe aktywa nieprzypisane				111 856 468,10
AKTYWA RAZEM	94 259 681,31	49 729 332,45	1 823 120,51	257 668 602,37
Kapitał własny				107 955 715,44
Zobowiązania	112 098 554,63	12 127 478,89	404 373,92	124 630 407,44
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane				25 082 479,49
PASYWA RAZEM	112 098 554,63	12 127 478,89	404 373,92	257 668 602,37

**SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW
NA DZIEŃ 31-12-2007**

Wyszczególnienie	Działalność budowlana	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	393 948 024,56	362 154,44	394 310 179,00
Koszt sprzedaży	367 567 704,12		367 567 704,12
Zysk brutto ze sprzedaży	26 380 320,44	362 154,44	26 742 474,88
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>6,70%</i>	<i>100,00%</i>	<i>6,78%</i>
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu		x	9 255 667,58
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			-
Zysk z działalności operacyjnej	x		1 904 556,24
Wynik na działalności finansowej			-
Zysk przed opodatkowaniem	x		14 622 645,59
Podatek dochodowy			3 324 827,41
Zysk netto	x		11 297 818,18
Aktywa	82 286 326,99	1 882 781,10	84 169 108,09
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	47 495 841,80
Razem aktywa	82 286 326,99	1 882 781,10	131 664 949,89
Pasywa	96 129 005,91	1 842 316,61	97 971 322,52
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	33 693 627,37
Razem pasywa	96 129 005,91	1 842 316,61	131 664 949,89

Amortyzacja wg segmentów

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008	31-12-2007
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	498 353,01	295 733,09
- działalność budowlana	498 353,01	295 733,09
Koszty ogólnego zarządu	347 035,38	311 146,71
RAZEM	845 388,39	606 879,80

W 2008 r. w segmencie budowlanym przychody uzyskane od czterech klientów indywidualnych przekroczyły 10 % łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła łącznie 308 230 102,59 zł. Natomiast w porównywalnym okresie przychody przekraczające 10% łącznych przychodów uzyskano od czterech klientów i ich wartość wyniosła 241 757 812,34 zł.

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	389 221 097,55	137 124 796,54	526 345 894,09
Koszt sprzedaży	341 722 790,72	132 407 529,78	474 130 320,50
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	47 498 306,83	4 717 266,76	52 215 573,59
% zysku brutto ze sprzedaży	12,20%	3,44%	9,92%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu		x	14 264 132,38
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 5 118 389,66
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			32 833 051,55
Wynik na działalności finansowej			6 810 308,05
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x	39 643 359,60
Podatek dochodowy			8 966 099,49
ZYSK (STRATA) NETTO		x	30 677 260,11
Aktywa	203 898 996,20	45 978 811,17	249 877 807,37
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	7 790 795,00
AKTYWA RAZEM	203 898 996,20	45 978 811,17	257 668 602,37
Kapitał własny			107 955 715,44
Pasywa	91 962 422,92	48 440 840,89	140 403 263,81
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	9 309 623,12
PASYWA RAZEM	91 962 422,92	48 440 840,89	257 668 602,37

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	354 527 424,57	39 782 754,43	394 310 179,00
Koszt sprzedaży	330 212 938,85	37 354 765,27	367 567 704,12
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	24 314 485,72	2 427 989,16	26 742 474,88
% zysku brutto ze sprzedaży	6,86%	6,10%	6,78%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu		x	9 255 667,58
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 1 904 556,24
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			15 582 251,06
Wynik na działalności finansowej			- 959 605,47
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x	14 622 645,59
Podatek dochodowy			3 324 827,41
ZYSK (STRATA) NETTO		x	11 297 818,18
Aktywa	77 931 362,80	31 938 163,92	109 869 526,72
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	21 795 423,17
AKTYWA RAZEM	77 931 362,80	31 938 163,92	131 664 949,89
Pasywa	72 490 242,42	25 481 080,10	97 971 322,52
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	33 693 627,37
PASYWA RAZEM	72 490 242,42	25 481 080,10	131 664 949,89

8.18. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
- sprzedaż usług budowlanych	526 125 257,00	393 937 652,60
w tym: od jednostek powiązanych	35 578 082,53	6 583 971,45
- sprzedaży usług pozostałych	176 062,41	362 154,44
w tym: od jednostek powiązanych	153 015,49	152 154,44
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	526 301 319,41	394 299 807,04
- w tym: od jednostek powiązanych	35 731 098,02	6 736 125,89

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
a) kraj	389 176 522,87	354 517 052,61
- sprzedaż usług budowlanych	389 000 460,46	354 154 898,17
w tym: od jednostek powiązanych	35 578 082,53	6 583 971,45
- sprzedaży usług pozostałych	176 062,41	362 154,44
w tym: od jednostek powiązanych	153 015,49	152 154,44
b) eksport	137 124 796,54	39 782 754,43
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	526 301 319,41	394 299 807,04
- w tym: od jednostek powiązanych	35 731 098,02	6 736 125,89

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
- sprzedaż towarów	0,00	0,00
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaży materiałów	44 574,68	10 371,96
w tym: od jednostek powiązanych	9 032,00	3 119,39
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	44 574,68	10 371,96
- w tym: od jednostek powiązanych	9 032,00	3 119,39

Całość wykazanych przychodów z tytułu sprzedaży towarów i materiałów była zrealizowana w kraju.

8.19. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) amortyzacja	845 388,39	606 879,80
b) zużycie materiałów i energii	59 051 313,78	97 726 633,40
c) usługi obce	412 275 954,64	254 529 375,69
d) podatki i opłaty	286 970,94	256 090,76
e) wynagrodzenia	20 637 714,60	14 099 521,59
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 989 497,75	3 112 691,25
g) pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	4 679 892,74	3 301 276,88
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	502 766 732,84	373 632 469,37
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	- 14 397 160,16	3 187 326,91
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 10 121,74	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-	-
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 14 264 132,38	- 9 255 667,58
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	474 095 318,56	367 564 128,70

8.20. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	21 383,37
b) dotacje	21 363,48	21 850,12
c) pozostałe, w tym:	397 277,57	727 193,61
- rozwiązane odpisy aktualizujące	23 123,88	117 332,43
- odpisane zobowiązania	123 740,25	119 832,91
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	-	-
- kary i odszkodowania	175 833,45	324 037,89
- rozliczenie kontraktu FIDIC	-	144 152,02
- inne	74 579,99	21 838,36
RAZEM	418 641,05	770 427,10

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	95 037,43	-
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	3 930 923,79	99 663,00
- odpisy aktualizujące należności	630 923,79	99 663,00
- odpis aktualizujący zapasy	3 300 000,00	
c) pozostałe, w tym:	1 511 069,49	2 575 320,34
- spisane należności		31 149,00
- rezerwa na zobowiązania	809 172,46	1 835 750,00
- przekazane darowizny	72 559,00	31 000,00
- koszty sądowe i procesowe	58 749,15	68 165,06
- wyroki sądowe	-	172 409,34
- kary	68 729,03	200 000,00
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	264 270,03	195 753,44
- rozliczenie kontraktu FIDIC	-	26 837,66
- inne	37 589,82	14 255,84
- odpis z zysku na ZFŚS	200 000,00	
RAZEM	5 537 030,71	2 674 983,34

8.21. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	5 528 220,90	1 189 070,46
- odsetki od udzielonych pożyczek	288 000,00	288 000,00
- odsetki od obligacji	264 723,29	-
- odsetki od lokat	2 701 338,33	276 979,83
- dyskonto kaucji	1 786 580,78	606 266,79
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	-	180,95
- odsetki naliczone od obligacji	388 067,64	-
- pozostałe	99 510,86	17 642,89
b) inne przychody finansowe	2 027 257,88	78,87
c) zysk ze sprzedaży finansowych aktywów trwałych	146 500,00	-
RAZEM	7 701 978,78	1 189 149,33

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
Inne przychody finansowe		
a) dodatnie różnice kursowe	2 027 257,88	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	0,00	78,87
- pozostałe	-	78,87
Inne przychody finansowe razem:	2 027 257,88	78,87

Koszty finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-07-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	795 320,48	841 386,57
- odsetki od kredytów i pożyczek	31 180,81	191 506,09
- dyskonto kaucji	664 891,59	494 392,98
- odsetki od leasingu	47 753,60	41 963,60
- pozostałe	51 494,48	113 523,90
b) inne koszty finansowe	96 350,25	1 307 368,23
RAZEM	891 670,73	2 148 754,80

Inne koszty finansowe	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
a) ujemne różnice kursowe	0,00	1 206 205,13
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	96 350,25	101 163,10
- z tytułu prowizji	4 867,50	31 710,00
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	91 482,75	68 260,37
- pozostałe	-	1 192,73
Inne koszty finansowe razem:	96 350,25	1 307 368,23

8.22. PODATEK DOCHODOWY**WYSZCZEGÓLNIENIE**

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
ZYSK BRUTTO	39 643 359,60	14 622 645,65
- korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	1 197 025,08	2 331 693,09
- korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	25 060 468,53	849 921,98
- odliczenia od podstawy opodatkowania		-2 000,00
PODSTAWA OPODATKOWANIA	65 900 853,21	17 802 260,72
Podatek wyliczony wg stawek krajowych (19 %)	12 521 162,00	3 382 430,00
Podatek od dochodów uzyskanych za granicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	4 206 249,49	369 809,41
Odliczenia od podatku ustalonego według stawek krajowych podatku zapłaconego za granicą zgodnie z art. 20 ustawy pdop	- 2 991 252,00	- 292 766,00
PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	13 736 159,49	3 459 473,41
PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY	- 4 770 060,00	- 134 646,00
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	8 966 099,49	3 324 827,41
Wpływ korekt podatku na obciążenie wyniku finansowego		
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO PO KOREKTACH	8 966 099,49	3 324 827,41
EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA	22,62%	22 74%

8.23. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających:

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 rozwodniających	37 529,00
Ilość akcji ogółem	32 518 538,00

UNIBEP S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku

ZYSK (STRATA) NA AKCJĘ	01-01 - 31-12-2008	01-01 - 31-12-2007
Zysk (strata) netto	30 677 260,11	11 297 818,18
Średnia ważona liczba akcji zwykłych:	32 481 009	27 227 184
Rozwadniające potencjalne akcje zwykłe	37 529	0
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) według formuły: zysk netto dzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych	0,94	0,41
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję zwykłą (w zł) według formuły: zysk netto dzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych i rozwadniających	0,94	0,41

8.24. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	1 106 717,44	938 440,00
- grunty	-	-
- budynki i budowle obiekty inżynierii lądowej	175 100,58	129 625,98
- urządzenia techniczne i maszyny	115 079,41	184 323,70
- środki transportu	759 382,52	557 749,75
- inne środki trwałe	44 064,93	66 740,57
- środki trwałe w budowie	13 090,00	-
Wartości niematerialne i prawne	51 900,28	157 558,06
Finansowe aktywa trwałe	20 505 486,00	4 511 500,30
RAZEM	21 664 103,72	5 607 498,36

8.25. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności		Zobowiązania	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne	28 234 411,24	821 465,15	2 080 260,64	125 821,52
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	28 234 411,24	821 465,15	2 080 260,64	125 821,52

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone		Obligacje	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne	3 600 000,00	3 600 000,00	24 224 646,40	4 400 000,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	3 600 000,00	3 600 000,00	24 224 646,40	4 400 000,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne	35 740 130,02	6 739 245,28	18 796 409,93	2 231 110,56
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	35 740 130,02	6 739 245,28	18 796 409,93	2 231 110,56

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne	0,00	217 672,72	0,00	0,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	0,00	217 672,72	0,00	0,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne	950 172,60	289 585,77	6 896,00	2 889,63
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	950 172,60	289 585,77	6 896,00	2 889,63

8.25.1. 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 Spółki przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
UNIBEP S.A.		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 079 760,98	1 400 462,03
- Zarząd	2 721 493,22	1 102 030,02
- Rada Nadzorcza	358 267,76	298 432,01

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

Ponadto członek Rady Nadzorczej z tytułu najmu mieszkania uzyskał przychód w wysokości 73 105,88 zł.

8.25.2. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ

W 2008 r. nie było transakcji, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EURO.

8.26. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

W 2008 r. UNIBEP S.A. otrzymała gwarancje na kwotę 9,8 mln zł zaś udzieliła na kwotę 25,8 mln zł przy czym gwarancje te nie dotyczyły podmiotów powiązanych.

	31-12-2008	31-12-2007
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	13 552 027,00	8 770 469,03
Od jednostek powiązanych	-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia	-	-
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	-
Od pozostałych jednostek	13 552 027,00	8 770 469,03
- otrzymane gwarancje i poręczenia	10 602 027,00	4 667 041,48
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 950 000,00	4 103 427,55
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	48 943 700,73	52 261 831,88
Na rzecz jednostek powiązanych	1 193 221,20	9 079 200,00
- udzielone gwarancje i poręczenia	-	-
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	1 193 221,20	9 079 200,00
Na rzecz pozostałych jednostek	47 750 479,53	43 182 631,88
- udzielone gwarancje i poręczenia	31 451 149,97	37 697 943,37
- sprawy sporne	5 103 807,16	5 184 688,51
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	11 195 522,40	300 000,00

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

8.27. 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.

Na dzień 31-12-2008 UNIBEP S.A. wynajmowała pomieszczenia biurowe w Bielsku Podlaskim, w Warszawie i Moskwie. W Bielsku Podlaskim użytkowano powierzchnie biurowe oraz pomieszczenia archiwum i magazyn przy ulicy 3 Maja 19. Umowę zawarto z Unihouse sp. z o.o. na czas nieokreślony. Wysokość czynszu 24 720,00zł. W Warszawie użytkowano lokal o powierzchni 66,37 m² przy ulicy Rakowieckiej 26/30 stanowiący własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowę zawarto z Unihouse Sp. z o.o. na czas określony do 01-08-2012. 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 Anatoliewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosiła 109 319,00 RUB i od lutego 2009 uległa zmianie do wysokości 102 626,00 RUB.

Spółka UNIBEP S.A. użytkuje samochody osobowe i ciężarowe na podstawie długoterminowych umów dzierżawy. Okres dzierżawy poszczególnych samochodów wynosi 3 lata. Łączne kwoty przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu umów leasingu operacyjnego wynoszą:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008	31-12-2007
	- poniżej 1 roku	14 139,23
- od 1 do 3 lat	-	-
RAZEM	14 139,23	53 842,53

8.28. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 02.02.2009 r. UNIBEP S.A. nabyła 100 % udziałów w spółce MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży. Głównym przedmiotem działalności Spółki jest budownictwo drogowe.

W dniu 19 lutego 2009 r. została zawarta z bankiem PKO BP umowa kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego. Kwota limitu 45 000 000,00 PLN. Umowa zawarta do 31-12-2010. Jednocześnie z datą podpisania tej umowy przestała obowiązywać umowa na kredyt w wysokości 4 500 000,00 PLN.

Ponadto w 2009 r. UNIBEP S.A. nabyła od spółki zależnej UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. obligacje na kwotę 4 900 000,00 PLN, udzieliła pożyczek spółkom zależnym w kwocie 5 300 000,00 PLN oraz poręczyła kredyty Spółki MAKBUD Sp. z o.o. na łączną kwotę 8 536 000,00 PLN.

Po dniu bilansowym UNIBEP S.A. zawarła kontrakty budowlane na łączną kwotę ok. 405 mln PLN oraz jako Lider konsorcjum umowę na kwotę ok. 139 mln PLN.

8.29. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Pracownicy umysłowi	169	152
Pracownicy fizyczni	141	148
RAZEM	310	300

9. RÓŻNICE MIĘDZY DANymi UJAWNIONymi W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, A UPZEDNIO SPORZĄDZONymi I PUBLIKOWANymi SPRAWOZDANIAMI FINANSOWymi.

9.1. ZMIANY WPROWADZONE W STOSUNKU DO DANych FINANSOWych PUBLIKOWANych W SKRÓCONYM JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA IV KW. 2008 R. WPŁYWAJĄCE NA WYNIK FINANSOWY I KAPITAŁ WŁASNY:

	Zysk akcjonariuszy jednostki za rok 2008	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki na 31.12.2008.
Dane ujawnione w sprawozdaniu za IV kwartały 2008 r.	29 652 570,80	106 931 026,13
korekta przychodów z długoterminowych kontraktów budowlanych	929 785,71	929 785,71
korekta wyceny bilansowej zaliczek	984 741,49	984 741,49
inne korekty	- 221 054,85	- 221 054,85
korekta podatku dochodowego	668 783,04	668 783,04
Dane ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2008 r.	30 677 260,11	107 955 715,44

Ponadto w sprawozdaniu za IV kwartały 2008 r. nie wykazywano, z powodu nie osiągnięcia wymaganych skonsolidowanych parametrów ekonomicznych, rozwodnienia zysku i wartości kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki.

9.2. ZMIANY WPROWADZONE W STOSUNKU DO DANYCH FINANSOWYCH PUBLIKOWANYCH W SKRÓCONYM JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA IV KW. 2008 R. WPŁYWAJĄCE NA RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH :

	Dane finansowe ujawnione w skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za IV kwartały 2008 r.	Dane finansowe ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2008 r.	Zmiana
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	1 770 359,75	1 711 081,32	- 59 278,43
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	- 22 464 918,59	- 22 440 018,59	24 900,00
Środki pieniężne z działalności finansowej	57 665 893,04	57 700 271,47	34 378,43
Środki pieniężne na koniec okresu	61 168 208,63	61 168 208,63	-

Zmiana prezentacji wyniku z dokonanych korekt i reklasyfikacji w bilansie, rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych.

10. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2007 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to podlegało zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 11 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2008 r.. Sprawozdanie finansowe za 2007 rok zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 393 poz. 2091. z dnia 09 marca 2009 r.

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

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 30 kwietnia 2009 r.

Bielsk Podlaski 26-04-2009