

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANY BILANS (W ZŁOTYCH)

	NOTA	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	8.1	8 791 391,82	9 093 066,76
Wartości niematerialne	8.2	795 803,33	634 075,38
Środki trwałe w budowie		13 391 105,35	179 312,33
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	8.3	111 250,00	111 250,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	9 587 090,69	9 534 551,13
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 451 213,00	3 706 843,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	8.4	667 925,62	509 618,95
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.8	287 685,29	98 652,02
Aktywa trwałe razem		42 083 465,10	23 867 369,57
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.6	101 604 275,80	20 439 912,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.5	49 674 129,12	55 291 354,15
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	13 630 640,19	11 627 525,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	8.15	157 026,88	7 293 717,61
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	601 361,18
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.7	62 353 981,37	24 496 598,03
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.8	1 606 113,00	1 701 212,18
Aktywa obrotowe razem		229 026 166,36	121 451 681,10
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	353 500,00
AKTYWA RAZEM		271 109 631,46	145 672 550,67

Bielsk Podlaski 28-04-2009

SKONSOLIDOWANY 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
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		- 2 891,72	- 2 036,80
Pozostałe kapitały	8.9	72 593 210,85	3 769 050,38
Zyski (straty) zatrzymane		27 751 879,36	10 049 567,83
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		103 734 916,89	16 539 299,81
Kapitał mniejszości		759,80	-
Kapitał własny ogółem		103 735 676,69	16 539 299,81
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.10	351 772,34	2 603 342,08
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.12	194 215,25	323 807,07
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8.14	1 369 416,00	1 982 938,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	13 285 418,22	8 021 316,01
Przychody przyszłych okresów		1 101 716,73	490 171,17
Zobowiązania długoterminowe razem		16 302 538,54	13 421 574,33
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8.13	77 955 721,56	83 975 555,39
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	13 395 984,21	8 085 850,27
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	8.15	10 427 947,95	997 503,30
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.10	4 803 730,37	9 580 235,60
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		13 385 733,15	2 283 686,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.12	23 206 146,63	8 352 922,87
Przychody przyszłych okresów		7 896 152,36	2 435 923,10
Zobowiązania krótkoterminowe razem		151 071 416,23	115 711 676,53
PASYWA RAZEM		271 109 631,46	145 672 550,67
Wartość księgowa		103 734 916,89	16 539 299,81
Liczba akcji		32 481 009	27 227 184
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		3,19	0,61
Rozwodniona liczba akcji		32 518 538	27 227 184
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		3,19	0,61

Bielsk Podlaski 28-04-2009

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)**ZA ROK ZAKOŃCZONY**

	<i>NOTA</i>	31-12-2008	31-12-2007
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	8.18	503 571 231,87	405 815 359,53
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8.18	1 001 010,08	1 695 092,35
Przychody ze sprzedaży ogółem		504 572 241,95	407 510 451,88
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług			
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	8.19	447 505 221,81	376 503 210,79
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		56 245 374,05	29 554 145,19
Koszty sprzedaży		898 964,00	0
Koszty zarządu		18 207 854,91	10 936 638,13
Pozostałe przychody operacyjne	8.20	756 060,30	746 668,96
Pozostałe koszty operacyjne	8.20	6 417 146,20	2 826 096,06
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		31 477 469,24	16 538 079,96
Przychody finansowe	8.21	6 776 976,96	1 008 041,00
Koszty finansowe	8.21	1 120 963,12	2 431 953,97
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		37 133 483,08	15 114 166,99
Podatek dochodowy	8.22	8 849 951,56	3 367 190,41
Zysk (strata) netto		28 283 531,52	11 746 976,58
Z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		28 282 819,53	11 746 976,58
akcjonariuszom mniejszościowym		711,99	0
Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)		0,87	0,43
Rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)		0,87	0,43

Bielsk Podlaski 28-04-2009

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

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

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	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	-	- 786,81	1 092 358,40	-	1 975 818,03	- 2 631 454,80	2 143 507,11	5 299 141,93
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	2 143 507,11	- 2 143 507,11	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSSE Sp z o.o. za 2006 r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	1 793 232,75	- 1 793 232,75	-	-
- 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
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	11 746 976,58	11 746 976,58
-podwyższenie kapitału podstawowego w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji	3 018,40	-	-	-	-	-	-	-	3 018,40
- przeniesienie kapitału z aktualizacji wyceny na zyski z lat ubiegłych	-	-	-	- 1 092 358,40	-	-	1 092 358,40	-	-
- korekty wyniku lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	- 68 587,11	-	68 587,11
-różnice z przeliczenia UNIBEP LWÓW ТзОВ Ukraina	-	-	- 1 249,99	-	-	-	-	-	1 249,99
31 GRUDNIA 2007r.	2 722 718,40	-	- 2 036,80	-	-	3 769 050,78	- 1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81

Bielsk Podlaski 28-04-2009

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**ZA ROK ZAKOŃCZONY**

	2008-12-31	2007-12-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	37 133 483,08	15 114 166,99
II. Korekty razem	- 40 097 465,25	5 820 702,26
1. Amortyzacja	1 665 705,00	974 693,58
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	46 401,92
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-	517 301,78
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	490 954,45	-
5. Zmiana stanu rezerw	14 723 631,94	5 208 499,72
6. Zmiana stanu zapasów	-	-
7. Zmiana stanu należności	16 089 511,64	-
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	7 716 742,64	48 777 965,10
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 998 848,78	612 341,57
10. Inne korekty	988 843,30	-
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 2 963 982,17	20 934 869,25
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	63 113,99	119 488,57
Nabycie akcji i udziałów	-	-
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 348 477,03	8 719,90
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów	10 820 876,72	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	194,06	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 11 519 651,85	- 4 182 865,48
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	486 082,07	9 393 117,93
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-	-
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	-	-
Zapłacone odsetki	-	-
Wypłacone dywidendy	-	-
Pozostałe	978 991,95	409 189,17
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	49 330 223,23	4 738 723,12
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	34 846 589,21	21 490 726,89
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	2 167 121,51	-
- różnice kursowe	843 672,62	-
Środki pieniężne na początek okresu	24 274 826,42	2 784 099,53
Środki pieniężne na koniec okresu	59 121 415,63	24 274 826,42
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	449 668,87	76 099,06

Bielsk Podlaski 28-04-2009

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

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

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

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

wskazane powyżej z wyjątkiem spółek: Unidevelopment Sp. z o.o. i Stojimp, których dane obejmują tylko 2008 rok ze względu na przejecie przez UNIBEP S.A. kontroli w 2008 roku.

Skład Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2008 Grupę reprezentował Zarząd spółki dominującej UNIBEP S.A. w składzie:

- Jan Mikołuszko - Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiewski - 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
-

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

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

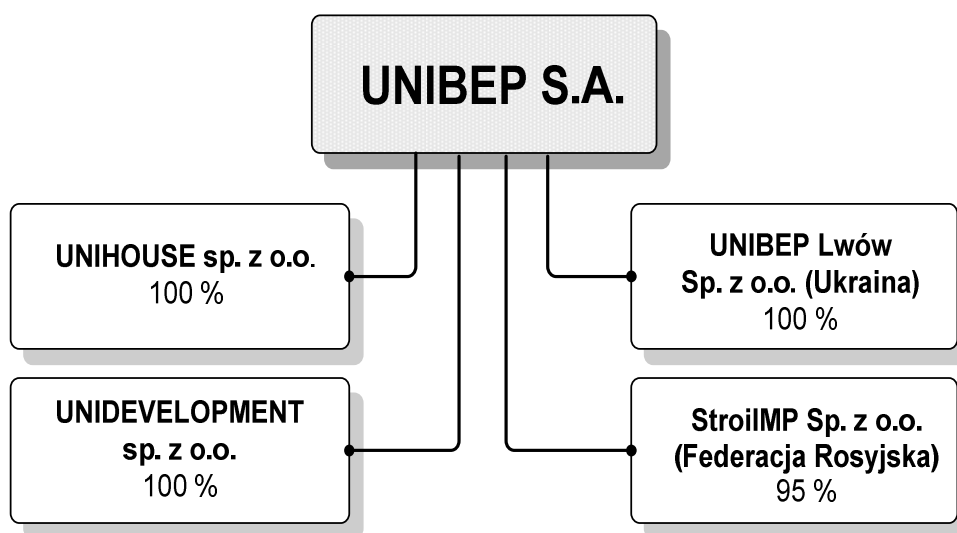
Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelnie sytuację finansową Grupy UNIBEP na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz 31 grudnia 2007, jak również 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. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

1. UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim powstała 1 czerwca 2004 roku – akt notarialny repertorium nr 2756/2004 i została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000211118. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. UNIBEP Lwów T3OB z siedzibą we Lwowie na Ukrainie powstała 22 lutego 2006 roku – świadectwo rejestracji państwowej osoby prawnej seria A01 nr 198772, - nr wpisu 1 415 105 0001 011314. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. OOO StrojIMP z siedziba w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008 a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
4. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.



UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
Unihouse Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	budownictwo, produkcja z drewna i wyrobów z drewna, ściany prefabrykowane ceramiczne, działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	01-06-2004	6 700 000	6 700 000	100%	100%	brak
Unidevelopment Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	500 000	500 000	100%	100%	brak
StroiIMP Sp. z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	916,75	1 685	95%	95%	brak
UNIBEPLwów T3OB	Lwów Ukraina	prace budowlano-montażowe, remontowe, projektowe	jednostka zależna	metoda pełna	22-02-2006	24 557	24 557	100%	100%	brak

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

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

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

Dane finansowe w UAH zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2008 roku - 0,3730 PLN/UAH, 31 grudnia 2007 roku - 0,4814 PLN/UAH;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku - 0,4525 PLN/UAH oraz w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku - 0,5456 PLN/UAH ;
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

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

3. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I KONSOLIDACJI

3.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe, z wyłączeniem gruntów oraz nieruchomości traktowanych jako inwestycje, są wyceniane po koszcie obejmującym cenę nabycia oraz koszty bezpośrednio związane z wprowadzeniem środka trwałego do użytkowania.

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

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

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

Środki trwałe o cenie nabycia do 3 500,00 zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu.

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

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

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

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

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów

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

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

Leasing

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

Przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały lub inwestycje według wartości godziwej lub w wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu w zależności od tego, która z tych dwóch wartości jest niższa. Opłaty leasingowe są

dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania.

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

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej.

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

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe

Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Odpisy aktualizujące należności tworzy się gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

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

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

Kaucje gwarancyjne zatrzymywane przez odbiorców usług jako zabezpieczenie w okresie rękojmi i gwarancji wykazywane są w aktywach spółki. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymywane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych należności 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 w wartości bieżącej, tj. wartości nominalnej zdyskontowanej przy użyciu stopy procentowej właściwej dla zobowiązań z tytułu kredytów długoterminowych.

Zobowiązania i należności warunkowe

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

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

Należności i zobowiązania w walutach obcych

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

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

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych Spółki zaliczały 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	503 571 231,87	501 153 757,68	2 417 474,19	405 815 359,53	405 801 529,77	13 829,76
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	447 505 221,81	445 791 606,67	1 713 615,14	376 503 210,79	377 256 738,98	-753 528,19
Przychody finansowe	6 776 976,96	7 480 836,01	-703 859,05	1 008 041,00	1 008 041,00	0,00
Koszty finansowe	1 120 963,12	1 120 963,12	0,00	2 431 953,97	1 664 596,02	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 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.

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

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

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

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

Pożyczki i kredyty bankowe

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

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

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

Rezerwy

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

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

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

Świadczenia pracownicze

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

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

Nie tworzy się innych funduszy na przyszłe świadczenia.

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

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

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

Podatek dochodowy bieżący

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

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

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

Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowią koszty, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Ujęcia w tej pozycji dokonuje się, jeżeli poniesione koszty dotyczą więcej niż

jednego okresu sprawozdawczego oraz mając na uwadze zasady istotności i ostrożności. Do rozliczenia kosztów w czasie konieczne jest spełnienie wymogu zaliczenia ich do aktywów jednostki, czyli do zasobów o wiarygodnie ustalonej wartości, powstałych w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

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

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

Kontrakty budowlane

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

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

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

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

Kontrakty deweloperskie

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

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży rozpoznaje się również koszt wytworzenia danej powierzchni pomniejszając produkcję w toku w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w

łącznym metrażu danego typu lokali oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

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

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

Podział według branży obejmuje segment:

- działalność budowlana;
- działalność deweloperska;
- działalność pozostałą;

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

Przychody ze sprzedaży

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

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

Szacunki Zarządu Spółki

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

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

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

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych, spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Jako ogólną zasadę przyjmuje się tworzenie rezerw na koszty napraw gwarancyjnych w wysokości 0,5 % przychodów z danego kontraktu i obciążają koszty sprzedanych usług. Wartość ta podlega jednak indywidualnej analizie i może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach. Spółki nieprowadzące działalności budowlanej na dzień bilansowy szacują ryzyko związane z udzielaniem gwarancji na swoje produkty lub usługi na podstawie danych historycznych oraz bieżących informacji.

Nie zafakturowane usługi podwykonawców

Większość kontraktów budowlanych spółki Grupy realizują jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają

zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje znaczna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i nie zafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale nie zafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

3.2. ZASADY KONSOLIDACJI

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

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

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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

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

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

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

Wyszczególnienie	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	42 083 465,10	10 086 153,08	23 867 369,57	6 663 140,58
Aktywa obrotowe	229 026 166,36	54 890 750,25	121 451 681,10	33 906 108,63
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	353 500,00	98 687,88
Aktywa razem	271 109 631,46	64 976 903,33	145 672 550,67	40 667 937,09
Kapitał własny	103 735 676,69	24 862 351,81	16 539 299,81	4 617 336,63
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	167 373 954,77	40 114 551,52	129 133 250,86	36 050 600,46
Pasywa razem	271 109 631,46	64 976 903,33	145 672 550,67	40 667 937,09

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	503 571 231,87	142 569 924,94	405 815 359,53	107 449 523,28
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 001 010,08	283 403,66	1 695 092,35	448 817,08
Koszty sprzedanych produktów i usług	447 505 221,81	126 696 645,57	376 503 210,79	99 688 416,33
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	821 646,09	232 622,54	1 453 095,90	384 742,61
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	56 245 374,05	15 924 060,49	29 554 145,19	7 825 181,42
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	31 477 469,24	8 911 828,44	16 538 079,96	4 378 860,40
Zysk (strata) brutto	37 133 483,08	10 513 146,03	15 114 166,99	4 001 844,68
Zysk (strata) netto	28 283 531,52	8 007 568,17	11 746 976,58	3 110 298,82

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 PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-2 963 982,17	-839 155,79	20 934 869,25	5 543 017,70
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-11 519 651,85	-3 261 417,24	-4 182 865,48	-1 107 515,75
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	49 330 223,23	13 966 258,95	4 738 723,12	1 254 692,63
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	34 846 589,21	9 865 685,91	21 490 726,89	5 690 194,58
F. Środki pieniężne na początek okresu	24 274 826,42	6 776 891,80	2 784 099,53	726 691,25
G. Środki pieniężne na koniec okresu	59 121 415,63	14 169 642,32	24 274 826,42	6 776 891,80

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 GRUPY zawierają kontrakty budowlane 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 GRUPY ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży.

Ryzyko związane z przychodami w EUR GRUPY neutralizują również poprzez rozliczenia w kraju. Przy realizacji dużych kontraktów krajowych podpisywane są systematycznie umowy z dostawcami urządzeń 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 GRUPY UNIBEP jest domknięcie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Są podpisane z bankami współpracującymi umowy dotyczące walutowych transakcji terminowych i jest możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w roku 2009 Grupa 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	WPŁYW 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 Grupę z kredytów bankowych i leasingu oraz lokat bankowych.

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

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

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego oraz poziom lokat zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2009 nie będą miały istotnego wpływu (zobowiązania z tytułu kredytu w Grupie wynoszą ok. 2% sumy bilansowej). 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 Grupy będzie rosło, tym samym wpływ potencjalnej zmiany stóp będzie się zwiększał. Alternatywnie może wystąpić sytuacja utrzymania nieznacznego poziomu kredytowania lub nawet powstania czasowych nadwyżek lokowanych w bankach - w przypadku gdy nie nastąpi realizacja ryzyk powodujących wypływ gotówki, mniejsza będzie aktywność inwestycyjna oraz Grupa zrealizuje plany dotyczące systematycznej sprzedaży zakończonych projektów deweloperskich.

Wysokość stóp procentowych ma wpływ na wynik finansowy poprzez kształtowanie współczynnika dyskonta przy przeliczeniach kaucji gwarancyjnych. Szacunkowy wpływ zmian wyniku finansowego spowodowany zmianą stóp procentowych wg struktury kaucji gwarancyjnych na koniec 2008 roku przedstawia się następująco:

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

Ryzyko cenowe

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

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

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko utraty płynności

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

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

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany poprzez spółki zależne od Unibep S.A.(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 Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za mało istotne.

6. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Aktywa finansowe stanowią każdy składnik aktywów mający postać:

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

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

W spółkach Grupy aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to instrumenty finansowe zaliczane do aktywów trwałych. Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane jest na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane po cenie nabycia, czyli w wartości godziwej, obejmującej koszty transakcji. Ze względu na brak notowań giełdowych na aktywnym rynku i brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej metodami alternatywnymi, posiadane aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości.

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek klasyfikowane są jako należności krótkoterminowe.

Należności z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz pożyczki, których termin wymagalności jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako należności krótkoterminowe. Długoterminowe należności z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

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

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

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
AKTYWA FINANSOWE	135 514 118,25	108 354 996,03
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	62 353 981,37	24 496 598,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i kwoty należne od odbiorców	49 831 156,00	62 585 071,76
Kaucje z tytułu umów o budowę	23 217 730,88	21 162 076,24
Pożyczki udzielone	0,00	0,00
Udziały lub akcje oraz inne aktywa dostępne do sprzedaży	111 250,00	111 250,00
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	120 220 574,65	113 263 802,65
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i kwoty należne odbiorcom	88 383 669,51	84 973 058,69
Kaucje z tytułu umów o budowę	26 681 402,43	16 107 166,28
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	760 827,66	1 235 241,91
Kredyty i pożyczki	4 393 717,47	10 948 335,77
Pozostałe zobowiązania finansowe	957,58	0,00

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2008	31-12-2007
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 906 389,28	- 1 945 733,38
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 662 473,37	1 399 004,11
Ogółem korekta marży brutto	756 084,09	- 546 729,27
Korekta przychodów finansowych	1 777 199,11	681 179,11
Korekta kosztów finansowych	684 606,48	508 041,80
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 188 550,00	- 169 283,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	- 165 454,00	240 266,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat - należności z tytułu kaucji	1 494 672,72	- 302 608,96

Ponadto skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych z tytułu kaucji ujęto w:

- zapasach - -10 364,83
- środkach trwałych w budowie - - 4 134,52

Wpływ wyceny na zobowiązania z tytułu kredytów długoterminowych i krótkoterminowych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

- za rok zakończony 31-12-2008 – - 7 246,36 zł
- za rok zakończony 31-12-2007 – - 32 077,42 zł

7. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Zasady rachunkowości stosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za 2008 r. nie uległy zmianie w stosunku do obowiązujących przy sporządzaniu sprawozdania za 2007 rok. 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 28-04-2009

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Środki trwałe	8 791 391,82	9 093 066,76
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 879 441,31	4 174 582,97
- urządzenia techniczne i maszyny	2 392 277,84	2 528 397,51
- środki transportu	2 057 809,50	1 868 484,77
- inne środki trwałe	461 863,17	521 601,51
Środki trwałe w budowie	13 391 105,35	179 312,33
RAZEM	22 182 497,17	9 272 379,09

Grupa UNIBEP
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku

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

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.	4 037 763,54	1 654 333,86	1 411 251,11	959 298,29	30 232,07	8 092 878,87
Zwiększenia(z tytułu)	1 423 962,90	1 872 814,83	1 445 678,93	97 000,07	3 153 159,50	7 992 616,23
- zakup	-	302 486,83	566 648,09	97 816,82	3 153 159,50	4 120 111,24
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	1 423 962,90	1 580 116,34	-	-	-	3 004 079,24
- leasing	-	-	885 096,41	-	-	885 096,41
- korekty konsolidacyjne	-	9 788,34	6 065,57	816,75	-	16 670,66
Zmniejszenia	26 010,60	71 467,46	159 037,70	40 185,05	3 004 079,24	3 300 780,05
- sprzedaż	-	58 090,83	154 539,93	35 856,48	-	248 487,24
- likwidacja i inne	26 010,60	13 376,63	4 497,77	4 328,57	-	48 213,57
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	3 004 079,24	3 004 079,24
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2007 r.	5 435 715,84	3 455 681,23	2 697 892,34	1 016 113,31	179 312,33	12 784 715,05
UMORZENIE 01.01.2007 r.	1 185 367,18	656 167,61	687 174,27	408 192,74	-	2 936 901,80
Umorzenie za okres (z tytułu)	75 765,69	271 116,11	142 233,30	86 319,06	-	575 434,16
Zwiększenia	81 331,54	322 463,14	297 641,40	105 020,86	-	806 456,94
- amortyzacja bieżąca	81 331,54	322 463,14	297 641,40	105 020,86	-	806 456,94
Zmniejszenia:	5 565,85	51 347,03	155 408,10	18 701,80	-	231 022,78
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	5 565,85	51 347,03	155 408,10	18 701,80	-	231 022,78
UMORZENIE 31.12.2007 r.	1 261 132,87	927 283,72	829 407,57	494 511,80	-	3 512 335,96
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2007 r.	2 852 396,36	998 166,25	724 076,84	551 105,55	30 232,07	5 155 977,07
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2007 r.	4 174 582,97	2 528 397,51	1 868 484,77	521 601,51	179 312,33	9 272 379,09

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	1 102 545,43	552 620,59
- działalność budowlana	514 640,80	313 115,79
- pozostała działalność produkcyjna	587 904,63	239 504,80
Koszty ogólnego zarządu	358 916,55	253 836,35
RAZEM	1 461 461,98	806 456,94

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 069,00	2 069,00
Urządzenia techniczne i maszyny	624 470,12	493 265,27
Środki transportu	411 040,98	160 797,74
Inne środki trwałe	238 080,80	214 030,73
RAZEM	1 275 660,90	870 162,74

Jednostki Grupy jako leasingobiorcy używają 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	500 221,71	342 651,87	500 221,71	412 682,91
Środki transportu	1 900 081,34	938 835,06	1 941 449,44	1 297 238,58
RAZEM	2 400 303,05	1 281 486,93	2 441 671,15	1 709 921,49

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2008-12-31	31-12-2007
Własne	7 366 151,80	7 383 145,27
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	1 425 240,02	1 709 921,49
- umowy leasingu	1 281 486,93	1 709 921,49
RAZEM	8 791 391,82	9 093 066,76

Grupa 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

Na rzeczowych aktywach trwałych jednostek wchodzących w skład Grupy ustanowione były zabezpieczenia na następujące kwoty:

Stan na dzień 31-12-2008 r. - 2 760 684,00 zł
Stan na dzień 31-12-2007 r. - 2 760 684,00 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 - 130 903,00 zł
za rok zakończony 31-12-2007 - 41 171,18 zł

Wartość kosztów finansowania zewnętrznego aktywowanych w rzeczowym majątku trwałym wynosi odpowiednio:

za rok zakończony 31-12-2008 - 47 595,99 zł

za rok zakończony 31-12-2007 - 38 763,27 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:	795 803,33	533 757,68
- oprogramowanie komputerowe	795 803,33	533 757,68
Inne wartości niematerialne i prawne		
Nakłady na wartości niematerialne nie przekazane do użytkowania	-	100 317,70
RAZEM	795 803,33	634 075,38

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2008	31-12-2007
Wartość brutto na początek okresu	836 899,25	668 096,10
Zwiększenia (z tytułu)	429 785,18	168 803,15
- zakup	329 467,48	68 485,45
- 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	-
- przekazanie do użytkowania	100 317,70	-
Wartość brutto na koniec okresu	1 166 366,73	836 899,25
Umorzenie na początek okresu	202 823,87	66 905,32
Amortyzacja za okres (z tytułu)	167 739,53	135 918,55
Zwiększenia	167 739,53	135 918,55
- amortyzacja bieżąca	167 739,53	135 918,55
Zmniejszenia:	-	-
- amortyzacja zlikwidowanych wartości niematerialnych	-	-
Umorzenie na koniec okresu	370 563,40	202 823,87
Wartość netto na koniec okresu	795 803,33	634 075,38

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	2008-12-31	31-12-2007
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	30 645,35	20 131,61
Koszty ogólnego zarządu	137 094,18	115 786,94
Inne	-	-
RAZEM	167 739,53	135 918,55

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Własne	795 803,33	634 075,38
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	-	-
- umowy leasingu	-	-
RAZEM	795 803,33	634 075,38

Na dzień 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Oprogramowanie	85 005,50	16 610,35
RAZEM	85 005,50	16 610,35

W 2008 r. głównym składnikiem wartości niematerialnych był system ERP Microsoft Business Solutions Axapta o wartości początkowej 597 644,71 zł. System składa się z modułów wzajemnie ze sobą powiązanych, w skład których wchodzi: 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 383 666,26 zł.

8.3. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2008	31-12-2007
Stan na początek roku	111 250,00	353 500,00
Zwiększenia:	-	111 250,00
- lokata	-	111 250,00
Zmniejszenia:	-	353 500,00
przeznaczenie aktywów do sprzedaży:	-	353 500,00
- akcje Skarbiec Nieruchomości 1 Sp. z o.o.	-	353 500,00
Stan na koniec okresu	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 lokaty	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. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2008	31-12-2007
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	703 818,22	703 818,22
Zwiększenia:	232 271,34	-
- zakup	232 271,34	-
Zmniejszenia:	41 431,69	-
- przekwalifikowanie gruntów na towary	41 431,69	-
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	894 657,87	703 818,22
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	194 199,27	161 881,18
Umorzenie za okres	32 532,98	32 318,09
Zwiększenia:	36 503,49	32 318,09
- amortyzacja bieżąca	36 503,49	32 318,09
Zmniejszenia:	3 970,51	-
- umorzenie przekwalifikowanych gruntów na towary	3 970,51	-
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	226 732,25	194 199,27
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	667 925,62	509 618,95

8.5. 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	34 908 525,18	40 723 815,01
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 439 288,99	2 625 983,61
Inne należności niefinansowe	167 443,06	416 867,79
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	7 158 871,89	11 524 687,74
- na zakup środków trwałych	188 983,60	-
- na zakup aktywów finansowych do sprzedaży	1 000 000,00	-
- na zakup towarów, materiałów i usług	5 969 888,29	11 524 687,74
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	49 674 129,12	55 291 354,15
Odpisy aktualizujące wartość należności	904 883,53	346 303,63
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	50 579 012,65	55 637 657,78

W danych porównywalnych za 2007 r. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zostały powiększone o kwotę 298 362,81 zł z tytułu zaliczki na dostawę materiałów prezentowane uprzednio jako zapasy.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
Stan na początek okresu	346 303,63	562 077,84
a) zwiększenia (z tytułu)	736 101,09	240 969,38
- utworzenia	736 101,09	240 969,38
b) zmniejszenia (z tytułu)	177 521,19	456 743,59
- spłaty wierzytelności	135 451,29	117 332,43
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	42 069,90	339 411,16
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	904 883,53	346 303,63

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	28 611 684,45	31 633 958,74
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)	2 428 696,17	4 571 846,47
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	35 813 408,71	52 296 443,57
g) odpisy aktualizujące wartość należności	904 883,53	346 303,63
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	34 908 525,18	51 950 139,94

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 904 883,53 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 jednostek Grupy Emitenta w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) do 1 miesiąca	131 505,78	1 178 803,94
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 702,23	1 894 570,92
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 927,77	1 063 902,68
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 384 676,86	88 265,30
e) powyżej 1 roku	904 883,53	346 303,63
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	2 428 696,17	4 571 846,47
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	904 883,53	346 303,63
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	1 523 812,64	4 225 542,84

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	27 570 463,49	x	28 920 705,79
- USD	271 390,11	803 803,23	651 561,88	1 586 553,18
- EUR	4 420 745,55	18 284 454,02	6 232 993,07	22 326 581,18
- RUB	29 408 098,54	2 993 893,38	24 698 633,15	2 457 514,00
- NOK	50 000,00	21 515,00	-	-
- UAH	-	-	-	-
RAZEM	x	49 674 129,12	x	55 291 354,15

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

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

- na dzień bilansowy 31-12-2008 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 27,2 % stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2007 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 42,7 % stanu należności na ten dzień.

8.6. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Materiały	1 477 726,91	1 091 478,11
Półprodukty i produkty w toku	59 316 564,16	4 355 218,64
Produkty gotowe	5 448 162 ,65	-
Towary	38 661 822,08	14 075 053,28
Zaliczki na dostawy		918 162,81
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	104 904 275,80	20 439 912,84
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	3 300 000,00	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	101 604 275,80	20 439 912,84

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 zł.

Na dzień 31-12-2008 roku na zapasach Grupy były ustanowione następujące zabezpieczenia :

- hipoteka zwykła na kwotę ogółem 16.558.400,00 jako zabezpieczenie kredytów inwestycyjnych na zakup gruntów pod działalność developerską
- hipoteka kaucyjna na kwotę 2.020.000,00 jako zabezpieczenie kredytów inwestycyjnych na zakup gruntów pod działalność developerską

Wartość kosztów finansowania zewnętrznego aktywowanych w zapasach w 2008 roku wynosiła 732 857,82 zł.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w zapasach dotyczą prowizji i odsetek od pożyczek i kredytów celowych oraz odsetek od kredytów ogólnego przeznaczenia rozliczonych zgodnie z MSR 23.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31-12-2008 wynosi 51 300 000 zł.

8.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	35 851 979,03	x	22 779 395,64
- EURO	6 003 167,24	25 047 614,99	22 774,21	81 577,22
- USD	348 261,27	1 031 480,24	47 153,43	114 818,60
- RUB	4 150 222,02	418 342,38	15 269 907,52	1 519 355,80
- NOK	1 900,00	805,22		
- UAH	10 079,12	3 759,51	3 013,65	1 450,77
RAZEM	x	62 353 981,37	x	24 496 598,03

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31-12-2008 wynosi 62 353 981,37 zł.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Środki pieniężne w banku i kasie	62 353 981,37	24 496 598,03
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	- 797 270,70	46 401,92
Kredyty w rachunku bieżącym	- 2 435 295,04	- 268 173,53
RAZEM	59 121 415,63	24 274 826,42

8.8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	552 305,25	456 171,25
- konferencje, szkolenia, targi		9
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych	67	59
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania	308	341
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	39	3
- prenumerata, abonament, energia	28	-
- sesja reklamowa	29	-
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	78	42
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	1 053 807,75	1 245 040,93
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	1 053	1 245 040,93
RAZEM	1 606 113,00	1 701 212,18

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania	287 685,29	98 652,02
- sesja reklamowa	209 327,57	97 122,77
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	36 288,00	-
RAZEM	42 069,72	1 529,25
	287	98

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	1 101 716,73	490 171,17
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	682 839,46	40 660,78
- prawo wieczystego użytkowania	418 877,27	449 510,39
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	7 896 152,36	2 435 923,10
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	169 509,92	21 363,48
- prawo wieczystego użytkowania	30 633,12	30 633,12
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	7 696 009,32	2 383 926,50

8.9. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy Grupy Kapitałowej UNIBEP stanowi kapitał podstawowy UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31-12-2008 r. wynosi 3 392 718,40 zł.

Na podstawie Prospektu Emisyjnego UNIBEP S.A., zatwierzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 lutego 2008 roku, UNIBEP S.A. oferowała 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 zł 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 zł do kwoty 3 392 718,40 zł.

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.

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%

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

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31 grudnia 2008r. oraz 31 grudnia 2007 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

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	1 103 937,98
c) utworzony na pokrycie strat zgodnie ze statutem	818 847,41	818 847,01
d) z dopłat akcjonariuszy/wspólników	-	-
e) inny (wg rodzaju)	12 399 804,44	1 846 265,39
- z zysku na działalność bieżącą Jednostki	12 399 804,44	1 846 265,39
- z umorzenia udziałów	-	-
- inny	-	-
RAZEM	71 463 479,97	3 769 050,38

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 REZERWOWY	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
- opcje menedżerskie	1 129 730,88	-
RAZEM	1 129 730,88	-

8.10. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE	351 772,34	2 603 342,08
- zobowiązania z tytułu kredytów	35 585,08	1 598 995,28
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	325 069,23
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	316 187,26	679 277,57
- inne zobowiązania długoterminowe	-	-
KRÓTKOTERMINOWE	4 803 730,37	9 580 235,60
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	2 435 295,04	268 173,53
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 597 731,35	8 406 711,41
- zobowiązania z tytułu pożyczek	325 106,00	349 386,32
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	444 640,40	555 964,34
- inne	957,58	-
RAZEM	5 155 502,71	12 183 577,68

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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 31-12-2007

bank/ jednostka	siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	warunki oprocentowania	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	62 504,99	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	249 779,87	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	598 691,52	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul .Rejonowa 5, cesja wierzytelności potw. przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. PKO, cesja praw z polisy ubezp.
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	4 680 800,00	389 957,32	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800,00 na działce nr.12 i nr.11, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce nr 12 i nr 11, weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	3 578 400,00	298 061,58	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400,00 na działce nr. 23 , nr.15, nr 53 hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce nr.23 , nr.15, nr.53 weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	29 823,85	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1)weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	295 245,38	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 31-12-2007

bank/ jednostka	siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	warunki oprocentowania	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	3 000 000,00	268 173,53	WIBOR 1M + marża banku	2010-04-02	hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 maja 19, cesja praw z ubezp. nieruchomości, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. bieżącego w PKO BP S.A.,
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	124 918,18	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	215 232,11	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	510 360,04	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul .Rejonowa 5, cesja wierzytelności potw. przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. PKO, cesja praw z polisy ubezp.
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	4 680 800,00	4 285 026,98	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800,00 na działce nr.12 i nr.11, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce nr 12 i nr 11, weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	3 578 400,00	3 271 174,10	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400,00 na działce nr. 23 , nr.15, nr 53 hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce nr.23 , nr.15, nr.53 weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	58 714,44	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1)weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	290 671,88	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) powyżej 1 roku do 3 lat	35 584,80	35 584,80
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	35 584,80	35 584,80

Jednostki Grupy nie posiadają zaciągniętych kredytów w walutach obcych.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Wpływ wyceny na zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek długoterminowych i krótkoterminowych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

za rok zakończony 31-12-2008 – - 7 246,36 zł
za rok zakończony 31-12-2007 – - 32 077,42 zł

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31-12-2008 r.:

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu (tys.)	Niewykorzyszta na kwota (tys.)	Waluta	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
Kredyt Bank S.A.	Kredyt obrotowy w rachunku bieżącym	3 000	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	4 500	PLN	WIBOR 1 M + marża banku	30.03.2004	28.03.2009	Jednorazowo na koniec okresu
BS Brańsk	Kredyt w rachunku bieżącym	3 000	565	PLN	WIBOR 1M + marża banku	02.04.2007	02.04.2010	Jednorazowo na koniec okresu

W dniu 15.07.2008 r. wygasła umowa o kredyt w rachunku bieżącym zawarta 25.08.2006 r. z Bankiem Millenium S.A. Limit kredytowy wynosił 4 000,00 tys. zł. W dniu 29.08.2008 r. podpisano aneks do umowy o kredyt obrotowy zawartej z Kredyt Bankiem S.A., który ustala datę ostatecznej spłaty na 21.09.2010 r.

8.11. LEASING

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

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	487 296,33	444 640,40	630 270,48	555 964,34
- od 1 do 5 lat	337 084,06	316 187,26	737 467,34	679 277,57
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	824 380,39	760 827,66	1 367 737,82	1 235 241,91
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-63 552,73		-132 495,91	-
Wartość bieżąca	760 827,66	760 827,66	1 235 241,91	1 235 241,91

8.12. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2008	31-12-2007
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	323 807,07	288 494,81
- odprawy emerytalne	306 864,58	273 934,36
- odprawy rentowe	16 942,49	14 560,45
a) zwiększenia (z tytułu)	87 706,90	35 312,26
- odprawy emerytalne	82 376,89	32 930,22
- odprawy rentowe	5 330,01	2 382,04
b) wykorzystanie (z tytułu)	12 504,00	-
- odprawy emerytalne	12 504,00	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	204 794,72	-
- odprawy emerytalne	194 221,83	-
- odprawy rentowe	10 572,89	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	194 215,25	323 807,07
- odprawy emerytalne	182 515,64	306 864,58
- odprawy rentowe	11 699,61	16 942,49

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2008	31-12-2007
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	2 551,38	4 137,39
- odpawy emerytalne	-	2 086,85
- odpawy rentowe	2 551,38	2 050,54
a) zwiększenia (z tytułu)	4 240,17	2 323,08
- odpawy emerytalne	3 612,50	-
- odpawy rentowe	627,67	2 323,08
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	3 909,09
- odpawy emerytalne	-	2 086,85
- odpawy rentowe	-	1 822,24
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	6 791,55	2 551,38
- odpawy emerytalne	3 612,50	-
- odpawy rentowe	3 179,05	2 551,38

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2007-2008:

stopa dyskonta w 2008 roku	4,5%
stopa dyskonta w 2007 roku	5,0%
wzrost płacy minimalnej	4,0% .

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2008	31-12-2007
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	8 350 371,49	3 175 596,01
- świadczenia pracownicze	2 776 355,71	862 614,95
- 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	120 000,00	36 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	40 718 677,33	14 587 680,20
- świadczenia pracownicze	8 109 892,64	2 776 727,18
- naprawy gwarancyjne	5 392 689,99	1 967 457,02
- rezerwa na podwykonawców	26 216 922,24	7 887 746,00
- rezerwa na zobowiązania	859 172,46	1 835 750,00
- koszty pozostałe	140 000,00	120 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	25 824 043,77	9 412 904,72
- świadczenia pracownicze	3 086 205,74	862 986,42
- naprawy gwarancyjne	108 159,78	42 499,65
- rezerwa na podwykonawców	22 434 678,25	8 471 418,65
- rezerwa na zobowiązania	-	-
- koszty pozostałe	195 000,00	36 000,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	45 649,97	-
- świadczenia pracownicze	45 649,97	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	23 199 355,08	8 350 371,49
- świadczenia pracownicze	7 754 392,64	2 776 355,71
- naprawy gwarancyjne	8 902 795,99	3 618 265,78
- rezerwa na podwykonawców	3 782 243,99	-
- rezerwa na zobowiązania	2 694 922,46	1 835 750,00
- koszty pozostałe	65 000,00	120 000,00

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	59 116 421,48	61 376 057,97
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	2 737 247,04	1 209 472,55
- z tytułu wynagrodzeń	543 906,07	482 667,17
- zaliczki otrzymane na dostawy	14 954 385,21	20 596 438,16
- inne	174 984,20	257 208,58
- fundusze specjalne	428 777,56	53 710,96
RAZEM	77 955 721,56	83 975 555,39

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	38 705 211,24	52 537 987,79
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	6 820 002,97	3 221 172,23
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	59 116 421,48	61 376 057,97

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) do 1 miesiąca	5 300 916,61	2 673 804,50
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 251 101,66	448 151,45
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	31 269,76	17 410,48
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	216 270,99	72 657,28
e) powyżej 1 roku	20 443,95	9 148,52
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	6 820 002,97	3 221 172,23

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	40 860 404,49	x	60 412 095,55
b) w walutach obcych	x	37 095 317,07	x	23 563 459,84
- USD	218 813,39	648 081,50	604 238,55	1 471 320,87
- RUB	67 340 761,11	6 166 901,53	92 804 318,29	9 234 029,67
- EURO	7 349 085,10	30 279 317,23	3 589 397,65	12 857 222,38
- UAH	2 726,03	1 016,81	1 842,76	886,92
RAZEM	x	77 955 721,56	x	83 975 555,39

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

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

8.14. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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

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	-		-
Rezerwy na urlopy zaległe	163 896,00	75 534,00	239 430,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	126 026,00	113 430,00	239 456,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	110 898,00	- 110 898,00	-
Inne koszty	6 840,00	5 897,00	12 737,00
Odprawy emerytalne, rentowe	55 600,00	6 408,00	62 008,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	656 122,00	- 466 596,00	189 526,00
Kontrakty - rezerwa na straty	421,00	- 421,00	-
Należności dyskonto	309 553,00	240 265,00	549 818,00
Premia i nagrody	-	298 528,00	298 528,00
Nieopłacone odsetki	4 976,00	- 4 976,00	-
Produkcja niezakończona podatkowo	738 347,00	518 214,00	1 256 561,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	50 796,00	120 513,00	171 309,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	3 170,00	- 3 170,00	-
RAZEM AKTYWA	2 548 374,00	1 158 469,00	3 706 843,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	896 279,00	489 528,00	1 385 807,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	64 317,00	23 989,00	88 306,00
Dyskonto zobowiązań	205 575,00	169 283,00	374 858,00
Pozostałe	15 207,00	- 15 207,00	-
Kary naliczone a nie otrzymane	7 459,00	- 7 459,00	-
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	10 151,00	123 816,00	133 967,00
RAZEM REZERWY	1 198 988,00	783 950,00	1 982 938,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczone - wpływ na wynik finansowy	1 349 386,00	374 519,00	1 723 905,00

8.15. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2008	31-12-2007
Planowane przychody z bieżących projektów	726 016 845,00	1 153 352 515,19
Planowane koszty z bieżących projektów	682 995 448,00	1 080 515 869,20
Planowana marża na bieżących projektach	43 021 397,00	72 836 645,99
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	463 817 729,00	453 443 230,41
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	430 316 853,00	421 063 378,18
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	33 500 876,00	32 379 852,23
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	9 520 521,00	40 456 793,76
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	22,13 %	55,54%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	474 085 650,00	447 147 016,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	157 026,88	7 293 717,61
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	-
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	10 427 947 95	997 503,30
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-

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

8.16. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008	31-12-2007
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	9 587 090,69	9 534 551,13
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	13 630 640,19	11 627 525,11
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	23 217 730,88	21 162 076,24
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	13 285 418,22	8 021 316,01
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	13 395 984,21	8 085 850,27
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	26 681 402,43	16 107 166,28

STAN DYSKONTA	31-12-2008	31-12-2007
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 022 968,10	2 893 777,94
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	2 965 304,11	1 972 937,86

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

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008	31-12-2007
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 906 389,28	- 1 945 733,38
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 662 473,37	1 399 004,11
Ogółem korekta marży brutto	756 084,09	- 546 729,27
Korekta przychodów finansowych	1 777 199,11	681 179,11
Korekta kosztów finansowych	684 606,48	508 041,80
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 188 550,00	- 169 283,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	- 165 454,00	240 266,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	1 494 672,72	- 302 608,96

Ponadto skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych z tytułu kaucji ujęto w:

- zapasach - - 10 364,83;
- środkach trwałych w budowie - - 4 134,52.

Na 2008 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 35,2% wszystkich należności z tytułu kaucji. Na koniec roku 2007 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 25,2% wszystkich zatrzymanych przez odbiorców 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	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	533 497 115,40	10 115 526,40	13 963 163,68	- 53 003 563,53	504 572 241,95
sprzedaż zewnętrzna	491 284 750,91	10 115 526,40	3 171 964,64		504 572 241,95
sprzedaż na rzecz innych segmentów	42 212 364,49		10 791 199,04	- 53 003 563,53	-
Koszt sprzedaży	478 564 697,44	6 374 268,66	12 885 293,23	- 49 497 391,43	448 326 867,90
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	54 932 417,96	3 741 257,74	1 077 870,45	- 3 506 172,10	56 245 374,05
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>10,30%</i>	<i>36,99%</i>	<i>7,72%</i>	-	<i>11,15%</i>
Koszty sprzedaży					898 964,00
Koszty zarządu					18 207 854,91
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x		- 5 661 085,90
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			x		31 477 469,24
Wynik na działalności finansowej					5 656 013,84
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM			x		37 133 483,08
Podatek dochodowy					8 849 951,56
ZYSK (STRATA) NETTO			x		28 283 531,52
Aktywa	69 528 578,04	100 319 780,26	21 145 436,86		190 993 795,16
Pozostałe aktywa nieprzypisane					80 115 836,30
AKTYWA RAZEM	69 528 578,04	100 319 780,26	21 145 436,86	-	271 109 631,46
Kapitał własny					103 735 676,69
Zobowiązania	110 155 731,44	15 669 345,08	731 743,18		126 556 819,70
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane				-	40 817 135,07
PASYWA RAZEM	110 155 731,44	15 669 345,08	731 743,18	-	271 109 631,46

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY KONSOLIDACYJNE	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	392 067 553,61	11 395 412,83	6 298 670,16	- 2 251 184,72	407 510 451,88
Koszt sprzedaży	365 963 412,03	8 900 695,77	5 192 641,45	- 2 100 442,56	377 956 306,69
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	26 104 141,58	2 494 717,06	1 106 028,71	- 150 742,16	29 554 145,19
% zysku brutto ze sprzedaży	6,66%	21,89%	17,56%	-	7,25%
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu			x		10 936 638,13
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 2 079 427,10
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			x		16 538 079,96
Wynik na działalności finansowej					- 1 423 912,97
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM			x		15 114 166,99
Podatek dochodowy					3 367 190,41
ZYSK (STRATA) NETTO			x		11 746 976,58
Aktywa	87 821 702,39	18 596 351,75	8 558 322,28	- 150 742,16	114 825 634,26
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	30 846 916,41
AKTYWA RAZEM	87 821 702,39	18 596 351,75	8 558 322,28	- 150 742,16	145 672 550,67
Pasywa	93 240 942,09	17 422 862,90	2 636 255,66	-	113 300 060,65
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	32 372 490,02
PASYWA RAZEM	93 240 942,09	17 422 862,90	2 636 255,66	-	145 672 550,67

Amortyzacja wg segmentów

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008	31-12-2007
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 133 190,78	605 070,29
- działalność budowlana	514 640,80	333 247,40
- pozostała działalność produkcyjna	618 549,98	271 822,89
Koszty ogólnego zarządu	532 514,22	369 623,29
RAZEM	1 665 705,00	974 693,58

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	367 727 697,45	39 782 754,43	407 510 451,88
Koszt sprzedaży	340 601 541,42	37 354 765,27	377 956 306,69
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	27 126 156,03	2 427 989,16	29 554 145,19
% zysku brutto ze sprzedaży	7,38%	6,10%	7,25%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		10 936 638,13
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 2 079 427,10
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			16 538 079,96
Wynik na działalności finansowej			- 1 423 912,97
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		15 114 166,99
Podatek dochodowy			3 367 190,41
ZYSK (STRATA) NETTO	x		11 746 976,58
Aktywa	106 085 352,25	31 938 163,92	138 023 516,17
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	7 649 034,50
AKTYWA RAZEM	106 085 352,25	31 938 163,92	145 672 550,67
Pasywa	87 765 269,59	25 481 080,10	113 246 349,69
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	32 426 200,98
PASYWA RAZEM	87 765 269,59	25 481 080,10	145 672 550,67

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	491 283 181,93	389 816 368,89
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż deweloperska	9 196 863,94	11 395 412,83
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaży wyrobów	2 805 919,71	4 223 422,00
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż usług pozostałych	285 266,29	380 155,81
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	503 571 231,87	405 815 359,53
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
a) kraj	366 413 823,05	365 943 884,40
- sprzedaż usług budowlanych	353 126 332,01	350 041 875,08
- sprzedaż deweloperska	10 115 526,40	11 395 412,83
- sprzedaż wyrobów	2 801 419,71	4 126 440,68
- sprzedaż usług pozostałych	370 544,93	380 155,81
b) eksport	137 157 408,82	39 871 475,13
- sprzedaż usług budowlanych	137 124 796,54	39 774 493,81
- sprzedaż usług pozostałych	32 612,28	96 981,32
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	503 571 231,87	405 815 359,53
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
- sprzedaż towarów	918 662,46	1 682 099,78
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż materiałów	82 347,62	12 992,57
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	1 001 010,08	1 695 092,35
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
a) kraj	1 001 010,08	1 695 092,35
- sprzedaż towarów	918 662,46	1 682 099,78
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż materiałów	82 347,62	12 992,57
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	1 001 010,08	1 695 092,35
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

8.19. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
a) amortyzacja	1 665 705,00	974 693,58
b) zużycie materiałów i energii	83 245 340,87	103 009 629,94
c) usługi obce	410 843 852,25	258 503 886,15
d) podatki i opłaty	550 020,86	564 227,39
e) wynagrodzenia	26 247 614,21	16 977 007,66
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 569 185,54	3 802 136,95
g) pozostałe koszty rodzajowe	6 759 200,62	3 728 677,90
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	535 880 919,35	387 560 259,57
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	- 49 666 625,75	2 252 462,66
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 19 602 252,88	- 2 372 873,31
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 898 964,00	-
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 18 207 854,91	- 10 936 638,13
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	447 505 221,81	376 503 210,79

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	-	7 578,80
b) dotacje	188 666,83	21 850,12
c) pozostałe, w tym:	567 393,47	717 240,04
- rozwiązane odpisy aktualizujące	161 729,45	117 332,43
- odpisane zobowiązania	123 740,25	119 832,91
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	30 633,12	30 633,12
- kary i odszkodowania	175 833,45	256 138,58
- inne	75 457,20	193 303,00
RAZEM	756 060,30	746 668,96

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	535 954,45	-
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	4 036 101,09	240 969,38
- odpisy aktualizujące należności	736 101,09	240 969,38
- odpis aktualizujący zapasy	3 300 000,00	-
c) pozostałe, w tym:	1 845 090,66	2 585 126,68
- spisane należności	26 278,16	31 822,32
- rezerwa na zobowiązania	809 172,46	1 835 750,00
- przekazane darowizny	72 559,00	32 000,00
- koszty sądowe i procesowe	58 749,15	68 165,00
- wyroki sądowe	58 818,08	172 409,34
- kary	68 729,03	-
- nieodpłatne przekazanie infrastruktury technicznej	128 733,00	-
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	277 467,82	195 753,44
- inne	44 583,96	249 226,58
- ZFŚS	300 000,00	-
RAZEM	6 417 146,20	2 826 096,06

8.21. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	4 622 609,35	1 007 962,13
- odsetki od udzielonych pożyczek	-	-
- odsetki od obligacji	-	-
- odsetki od lokat	2 707 729,56	276 979,83
- dyskonto kaucji	1 777 199,11	681 179,11
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	-	180,95
- wycena obligacji	-	-
- pozostałe	137 680,68	49 622,24
b) inne przychody finansowe	2 007 867,61	78,87
c) zysk ze sprzedaży finansowych aktywów trwałych	146 500,00	-
RAZEM	6 776 976,96	1 008 041,00

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
Inne przychody finansowe		
a) dodatnie różnice kursowe	2 007 867,58	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	0,03	78,87
- pozostałe	0,03	78,87
Inne przychody finansowe razem:	2 007 867,61	78,87

Koszty finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-07-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	986 612,87	1 071 042,72
- odsetki od kredytów i pożyczek	150 437,54	372 824,37
- dyskonto kaucji	684 606,48	508 041,80
- odsetki od leasingu	89 729,05	76 393,94
- pozostałe	61 839,80	113 782,61
b) inne koszty finansowe	134 350,25	1 360 911,25
RAZEM	1 120 963,12	2 431 953,97

Inne koszty finansowe	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
a) ujemne różnice kursowe	-	1 221 856,15
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	134 350,25	139 055,10
- z tytułu prowizji	42 867,50	69 602,00
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	91 482,75	68 260,37
- pozostałe		1 192,73
Inne koszty finansowe razem:	134 350,25	1 360 911,25

8.22. PODATEK DOCHODOWY

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2008	31-12-2007
ZYSK BRUTTO	37 133 483,08	15 114 166,99
- korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	2 353 685,56	2 678 351,08
- korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	28 863 336,62	1 497 196,86
- odliczenia od podstawy opodatkowania	-	2 000,00
PODSTAWA OPODATKOWANIA	68 350 505,26	19 287 714,93
Podatek wyliczony wg stawek krajowych (19 %)	12 986 596,00	3 664 666,00
Podatek od dochodów uzyskanych za granicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	4 212 499,56	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	14 207 843,56	3 741 709,41
PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY	- 5 357 892,00	- 374 519,00
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	8 849 951,56	3 367 190,41
Wpływ korekt podatku na obciążenie wyniku finansowego	-	-
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO PO KOREKTACH	8 849 951,56	3 367 190,41
EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA	23,83%	22,28%

8.23. ZYSK (STRATA) 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

ZYSK (STRATA) NA AKCJĘ	01-01 - 31-12-2008	01-01 - 31-12-2007
Zysk (strata) netto	28 282 819,53	11 746 976,58
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	0,87	0,43
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję zwykłą (w zł) według formuły: zysk netto dzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych i rozwadniających	0,87	0,43

8.24. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	31-12-2008	31-12-2007
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	15 046 387,93	1 632 187,82
- grunty	232 271,34	-
- budynki i budowle	195 683,24	129 625,98
- urządzenia techniczne i maszyny	538 065,30	184 323,70
- środki transportu	775 038,04	1 251 497,57
- inne środki trwałe	51 836,99	66 740,57
- środki trwałe w budowie	13 253 493,02	-
Wartości niematerialne i prawne	329 467,48	168 803,15
Finansowe aktywa trwałe	-	111 250,00
RAZEM	15 375 855,41	1 912 240,97

Wykazane powyżej nakłady na środki trwałe w budowie dotyczą głównie zakładu produkcji domów lekkich konstrukcji i obejmują następujące grupy:

- budynki i budowle - 9 107 215,66

w tym :

hala produkcyjna - 7 600 359,28

- maszyny i urządzenia - 4 044 030,03

w tym:

linia montażowa - 3 720 072,29

- środki transportu - 102 247,33

Ponadto w 2008 r. udzielono zaliczek na zakup udziałów w spółce drogowej w wysokości 1,0 mln zł. a planowane nakłady ogółem z tego tytułu wynoszą 16,7 mln zł.

Planowane nakłady na dokończenie inwestycji „zakład produkcji domów lekkich konstrukcji” wynoszą ok. 5,5 mln.zł.

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	30 633 822,84	8 944 136,69	30 261 835,55	8 979 138,14
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	30 633 822,84	8 944 136,69	30 261 835,55	8 979 138,14

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki		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 powiązanymi	3 600 000,00	3 600 000,00	24 224 646,40	4 400 000,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów		Zakup usług, produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne	54 346 538,59	8 994 944,26	52 120 386,31	8 591 085,48
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	54 346 538,59	8 994 944,26	52 120 386,31	8 591 085,48

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne	1 628,55	218 972,72	6 985,28	200 000,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 628,55	218 972,72	6 985,28	200 000,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
Podmiot dominujący i jednostki zależne	959 974,36	292 373,76	736 658,06	90 776,39
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	959 974,36	292 373,76	736 658,06	90 776,39

Prezentowane powyżej kwoty stanowią korekty konsolidacyjne.

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 Grupy przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 815 663,28	1 566 462,03
- Zarząd	3 409 395,52	1 228 030,02
- Rada Nadzorcza	406 267,76	338 432,01

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

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

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

PODMIOT	DATA TRANSAKCJI	TYTUŁ TRANSAKCJI	WARTOŚĆ TRANSAKCJI	WARTOŚĆ ROZLICZONEJ TRANSAKCJI NA DZIEŃ ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA
Rada Nadzorcza	2008	remont domu	741 938,00	741 938,00
Rada Nadzorcza	2008	wyroby stolarskie i materiały	34 685,13	34 685,13
Zarząd	2008	wyroby stolarskie i materiały	3 423,93	3 423,93
Zarząd	2008	zaliczki na zakup domu	729 570,00	729 570,00

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 Spółek GRUPY UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek. Gwarancje

udzielane zleceniodawcom GRUPY stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

W 2008 r. Spółki Grupy otrzymały gwarancje na kwotę 13,9 mln zł zaś udzieliły na kwotę 26,1 mln zł przy czym gwarancje te nie dotyczyły podmiotów powiązanych.

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	17 649 000,14	8 770 469,03
Od jednostek powiązanych	-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia	-	-
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	-
Od pozostałych jednostek	17 649 000,14	8 770 469,03
- otrzymane gwarancje i poręczenia	14 699 000,14	4 667 041,48
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 950 000,00	4 103 427,55
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	49 583 253,99	53 375 788,50
Na rzecz jednostek powiązanych	1 193 221,20	9 079 200,00
- wystawione weksle jako zabezpieczenie	1 193 221,20	9 079 200,00
Na rzecz pozostałych jednostek	48 390 032,79	44 296 588,50
- sprawy sporne	5 126 971,16	5 184 688,51
- udzielone gwarancje i poręczenia	31 775 782,89	38 811 869,99
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	11 195 522,40	300 000,00
- pozostałe zobowiązania warunkowe	291 756,34	-

Pozostałe zobowiązania warunkowe na kwotę 291.756,34 dotyczą decyzji w sprawie opłat za wycięcie drzew i krzewów oraz wykonania nasadzeń zastępczych. Terminy uiszczenia opłat zostały odroczone na okres trzech lat od dnia wydania zezwolenia i podlegają umorzeniu w przypadku zachowania żywotności nasadzeń po upływie trzech lat od dnia wykonania nasadzeń zastępczych. Zobowiązania warunkowe dotyczą :

- decyzji Urzędu Miasta Bielsk Podlaski Nr Gk.7635-50/07 z dnia 15.10.2007 na kwotę 46.657,85 zł w sprawie opłat za zastępcze nasadzenia drzew na działce położonej w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19.

- decyzji Urzędu Dzielnicy Praga Południe Nr.UD-VI-WOS.MC-7635/255-I/07 z dnia 20.11.2007 na kwotę 245.098,49 zł w sprawie opłat za zastępcze nasadzenia drzew na działce położonej w Warszawie przy ul. Kakowskiego 9.

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
- Firma Zbigniew Dolegasz MUSIC – wartość przedmiotu sporu 23 164,00 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 Spółki GRUPY UNIBEP wynajmowały pomieszczenia biurowe w Warszawie i Moskwie. W Warszawie wynajmowano pomieszczenia biurowe o powierzchni 123,00 m² przy ulicy Rakowieckiej 26/30. Umowę zawarto ze Szkołą Główną Gospodarstwa Wiejskiego na okres 60 miesięcy. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 44 zł za jeden m². Natomiast w Moskwie użytkowano lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projezd Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto na czas określony do dnia 31-10-2009 z IP Borisienko Michaił Anatoliewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosiła 109 319,00 RUB i od lutego 2009 uległa zmianie do wysokości 102 626,00 RUB.

GRUPA UNIBEP 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	53 842,53
- 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 zł oraz jako Lider konsorcjum umowę na kwotę ok. 139 mln zł.

8.29. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Pracownicy umysłowi	200	174
Pracownicy fizyczni	241	198
RAZEM	441	372

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 SKONSOLIDOWANYM 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.	27 647 220,22	103 098 658,59
korekta przychodów z długoterminowych kontraktów budowlanych	731 004,00	731 004,00
korekta wyceny bilansowej zaliczek	984 741,49	984 741,49
korekta kosztów sprzedaży	-806 000,00	-806 000,00
inne korekty	-185 105,14	-185 105,14
korekta podatku dochodowego	89 041,04	89 041,04
korekta kapitału mniejszości	-	658,99
Dane ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2008 r.	28 282 819,53	103 734 916,89

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 SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA IV KW. 2008 R. WPLYWAJĄCE NA RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH :

	Dane finansowe ujawnione w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za IV kwartały 2008 r.	Dane finansowe ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2008 r.	Zmiana
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	19 177,14	-2 963 982,17	-2 983 159,31
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	-13 743 814,05	-11 519 651,85	2 224 162,20
Środki pieniężne z działalności finansowej	48 571 047,49	49 330 223,23	759 175,74
Środki pieniężne na koniec okresu	59 121 237,00	59 121 415,63	178,63

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

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2007 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 13 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2008 r.. Sprawozdanie finansowe zostało opublikowane w Monitorze Polski B nr 363 poz. 2092 z dnia 9.03.2009 r..

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

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 30-04-2009 r.

Bielsk Podlaski 28-04-2009