

# **Grupa UNIBEP**

## **Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)**

	<i>NOTA</i>	<b>30-06-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	5.1.	50 879 394,84	51 456 052,26
Wartości niematerialne	5.2.	10 226 477,48	10 243 986,19
Środki trwałe w budowie	5.1.	7 564 495,12	6 777 220,23
Kaucje z tytułu umów o budowę	5.14.	8 113 878,36	6 437 125,22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		17 311 142,00	10 974 535,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	5.3.	2 289 588,79	2 364 192,31
Pożyczki udzielone		2 342 567,31	2 365 204,69
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		592 321,00	655 467,05
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>99 319 864,90</b>	<b>91 273 782,95</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	5.5.	125 554 427,89	99 216 722,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5.4.	174 424 818,84	116 043 464,99
Kaucje z tytułu umów o budowę	5.14.	14 786 972,94	15 445 761,25
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	5.13.	43 777 359,22	17 983 575,27
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		684 455,42	3 585 230,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5.7.	44 002 451,45	28 822 570,75
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 752 817,23	3 872 823,98
Pożyczki udzielone		2 513 113,22	300 000,00
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>409 496 416,21</b>	<b>285 270 149,44</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>5 000,00</b>	<b>5 000,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>508 821 281,11</b>	<b>376 548 932,39</b>

Bielsk Podlaski 25-08-2011

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)**

	<i>NOTA</i>	<b>30-06-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		3 392 718,40	3 392 718,40
Udziały własne		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		- 7 556,71	- 5 425,11
Pozostałe kapitały		135 198 799,97	114 466 463,13
Zyski (straty) zatrzymane		3 933 813,70	22 022 595,57
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>142 517 775,36</b>	<b>139 876 351,99</b>
Kapitał mniejszości		427 249,78	534 962,77
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>142 945 025,14</b>	<b>140 411 314,76</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	5.9.	51 685 087,98	32 447 904,16
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	5.10.	576 043,64	583 028,67
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego		13 191 113,00	7 695 310,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	5.14.	14 789 786,00	13 619 940,97
Przychody przyszłych okresów	5.8.	865 640,52	7 005 167,21
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>81 107 671,14</b>	<b>61 351 351,01</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5.11.	173 513 044,24	103 130 388,85
Kaucje z tytułu umów o budowę	5.14.	24 588 008,43	22 123 499,01
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	5.13.	23 171 643,91	15 727 000,50
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	5.9.	15 381 128,68	7 422 000,03
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		110 906,00	25 356,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	5.10.	22 949 502,86	21 297 984,61
Przychody przyszłych okresów	5.8.	25 054 350,71	5 060 037,62
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>284 768 584,83</b>	<b>174 786 266,62</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>508 821 281,11</b>	<b>376 548 932,39</b>
Wartość księgowa		142 945 025,14	140 411 314,76
Liczba akcji		33 927 184	33 927 184
Wartość księgowa na akcję (w zł)		4,21	4,14
Rozwodniona liczba akcji		34 053 526	33 991 575
Rozwodniona wartość księgowa na akcję (w zł)		4,20	4,13

Bielsk Podlaski 25-08-2011

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

		<b>ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ</b>	
<b>A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)</b>	<i>NOTA</i>	<b>2011-06-30</b>	<b>2010-06-30</b>
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	5.15.	360 727 681,21	280 214 043,78
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5.15.	7 439 095,01	5 956 762,77
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>		<b>368 166 776,22</b>	<b>286 170 806,55</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	5.15.	340 175 195,57	258 339 849,45
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	5.15.	7 343 263,88	5 914 432,19
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>20 648 316,77</b>	<b>21 916 524,91</b>
Koszty sprzedaży		1 456 431,21	1 551 932,18
Koszty zarządu		11 290 582,72	9 198 549,14
Pozostałe przychody operacyjne		1 709 113,21	784 326,58
Pozostałe koszty operacyjne		940 732,11	450 999,97
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>8 669 683,94</b>	<b>11 499 370,20</b>
Przychody finansowe		1 922 629,89	2 404 013,40
Koszty finansowe		2 294 885,42	2 967 904,50
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>8 297 428,41</b>	<b>10 935 479,10</b>
Podatek dochodowy		2 074 329,78	2 337 624,11
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>6 223 098,63</b>	<b>8 597 854,99</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	2011-06-30	2010-06-30
<b>B. POZOSTAŁE DOCHODY</b>		
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	- 2 126,17	14 436,61
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracownicze;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	-	-
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>- 2 126,17</b>	<b>14 436,61</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>6 220 972,46</b>	<b>8 612 291,60</b>
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	6 223 098,63	8 597 854,99
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 330 817,05	8 605 948,19
udziałom nie dającym kontroli	- 107 718,42	- 8 093,20
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,25
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,25
Całkowite dochody, z tego przypadające:	6 220 972,46	8 612 291,60
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 328 685,45	8 620 231,59
udziałom nie dającym kontroli	- 107 712,99	- 7 939,99
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,25
Całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,25

Bielsk Podlaski 25-08-2011

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2011r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>- 5 425,11</b>	<b>300 000,00</b>	<b>114 166 463,13</b>	<b>- 684 270,80</b>	<b>22 706 866,37</b>	<b>139 876 351,99</b>	<b>534 962,77</b>	<b>140 411 314,76</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	22 706 866,37	- 22 706 866,37	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	20 348 336,84	- 20 348 336,84	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	- 4 071 262,08	-	- 4 071 262,08	-	- 4 071 262,08
- niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	384 000,00	-	-	-	384 000,00	-	384 000,00
- korekta wyniku lat poprzednich	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- suma dochodów całkowitych	-	- 2 131,60	-	-	-	6 330 817,05	6 328 685,45	- 107 712,99	6 220 972,46
<b>30 CZERWCA 2011</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>- 7 556,71</b>	<b>684 000,00</b>	<b>134 514 799,97</b>	<b>- 2 397 003,35</b>	<b>6 330 817,05</b>	<b>142 517 775,36</b>	<b>427 249,78</b>	<b>142 945 025,14</b>

Bielsk Podlaski 25-08-2011

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej									Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał własny razem		
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych				
<b>01 STYCZNIA 2010r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>- 7 811 700,00</b>	<b>- 11 695,76</b>	<b>-</b>	<b>7 900 000,00</b>	<b>92 207 656,49</b>	<b>- 3 155 284,68</b>	<b>17 795 340,27</b>	<b>110 317 034,72</b>	<b>1 491,52</b>	<b>110 318 526,24</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	17 795 340,27	- 17 795 340,27	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	14 871 685,75	- 14 871 685,75	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	- 3 392 718,40	-	- 3 392 718,40	-	- 3 392 718,40
- przeznaczenie kapitału zapasowego no pokrycie strat z lat ubiegłych ( skutek rozliczenia połączenia z UNIHUSEM)	-	-	-	-	-	- 2 977 276,69	2 977 276,69	-	-	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	68 000,00	-	-	-	-	68 000,00	-	68 000,00
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy	-	-	-	-	- 7 900 000,00	7 900 000,00	-	-	-	-	-
- sprzedaż akcji własnych	-	7 030 530,00	-	-	-	2 416 567,40	-	-	9 447 097,40	-	9 447 097,40
- zakup udziałów w PRDIM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	559 157,71	559 157,71
- suma dochodów całkowitych	-	-	14 283,40	-	-	-	-	8 605 948,19	8 620 231,59	- 7 939,99	8 612 291,60
<b>30 CZERWCA 2010r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>- 781 170,00</b>	<b>2 587,64</b>	<b>68 000,00</b>	<b>-</b>	<b>114 418 632,95</b>	<b>- 647 071,87</b>	<b>8 605 948,19</b>	<b>125 059 645,31</b>	<b>552 709,24</b>	<b>125 612 354,55</b>

Bielsk Podlaski 25-08-2011

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2011-06-30	2010-06-30
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	8 297 428,41	10 935 479,10
II. Korekty razem	- 9 678 266,88	- 4 640 484,06
1. Amortyzacja	3 364 423,23	2 717 966,68
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 592 915,64	- 413 711,68
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	506 714,70	1 521 353,99
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	46 506,63	- 146 155,92
5. Zmiana stanu rezerw	1 644 533,22	2 485 133,55
6. Zmiana stanu zapasów	- 25 024 918,33	7 818 684,59
7. Zmiana stanu należności	- 85 193 102,63	- 75 106 918,62
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	81 184 903,39	44 056 657,51
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	14 037 939,20	16 924 205,34
10. Inne korekty	285 139,13	161 014,50
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	62 510,22	- 4 658 714,00
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>- 1 380 838,47</b>	<b>6 294 995,04</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 2 164 699,19	- 3 094 942,52
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	45 298,10	147 707,25
Nabycie akcji i udziałów	- 485 000,00	- 10 108 688,50
Odsetki i dywidendy otrzymane	283 689,48	778 122,50
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 2 000 000,00	-
Wpływ z tytułu sprzedaży akcji własnych	-	9 448 395,00
Pozostałe	-	1 914 623,35
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>- 4 320 711,61</b>	<b>- 914 782,92</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	23 341 075,57	-
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 634 524,00	- 2 648 068,07
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 1 041 029,19	- 982 752,15
Zapłacone odsetki	- 2 259 430,95	- 2 187 105,19
Wypłacone dywidendy	- 4 063 824,08	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>15 342 267,35</b>	<b>- 5 817 925,41</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>9 640 717,27</b>	<b>- 437 713,29</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	5 405 555,30	3 823 421,09
- różnice kursowe	- 17 559,88	413 711,68
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>28 973 738,76</b>	<b>18 169 938,77</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>38 614 456,03</b>	<b>17 732 225,48</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	1 021 330,38	1 005 729,75

Bielsk Podlaski 25-08-2011



## **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. 12 lutego 2008 r. została nabyta przez jednostkę dominującą Spółka STROJIMP, (95 % udziałów), natomiast 9 kwietnia 2008 r. powstała Spółka UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. (100% udziałów objął UNIBEP S.A.) . 2 lutego 2009 roku UNIBEP S.A. nabyła 100% udziałów w Spółce MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży. W dniu 1. września 2009 roku spółka UNIBEP S.A. połączyła się, w trybie art. 492 par. 1 pkt.1 Kodeksu spółek handlowych przez przeniesienie całego majątku ze spółkami: UNIHOUSE Sp. z o.o. oraz MAKBUD Sp. z o.o. .

W związku z tym, że UNIBEP S.A. posiadała 100 % udziałów w spółkach przejmowanych, połączenie nastąpiło bez podwyższania kapitału zakładowego, w trybie wynikającym z postanowień art. 515 oraz art. 516 par.6 KSH, a więc z wyłączeniem przepisów art.494 par. 4, art. 499 par. 1 pkt 2-4, art.501-503, art. 505 par. 1 pkt 4-5, art.512 i art. 513.

W dniu 14 stycznia 2010 roku UNIBEP S.A. nabyła 85% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. oraz 18 maja 2010 r.100% udziałów w spółce GN INVEST Sp. z o.o..

22 grudnia 2010 roku Unibep S.A. nabyła 100% udziałów w Spółce Galeria Kutno Sp. z o.o. Siedziba Spółki znajduje się w Warszawie.

22 czerwca 2011 roku UNIBEP S.A. objęła 100 % udziałów w spółce G 81 Sp. z o.o. . Spółka została zarejestrowana w KRS 30 czerwca 2011 r. Siedziba Spółki znajduje się w Bielsku Podlaskim.

30 czerwca 2011 roku UNIBEP S.A. dokonała w UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. podwyższenia kapitału o 2 000 000 zł oraz dopłat do kapitału w kwocie 5 000 000 zł . Podwyższony kapitału do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie został zarejestrowany.

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 wznoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

---

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, roboty związane z budową dróg, autostrad i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

### **Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skrócone sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2010 do 30 czerwca 2010 a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane za okres od 01 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy wskazane powyżej z wyjątkiem spółki G 81 Sp. z o.o., której dane obejmują okres od 22 czerwca do 30 czerwca 2011 r., spółki GN INVEST Sp. z o.o., której dane porównywalne obejmują okres od 18 maja do 30 czerwca 2010 r. oraz firmy Galeria Kutno Sp. z o.o., która dane porównywalne prezentuje na dzień objęcia kontroli przez UNIBEP S.A.

### **Skład Zarządu**

Na dzień 30 czerwca 2011 Grupę reprezentował Zarząd spółki dominującej UNIBEP S.A. w składzie:

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

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu nie ulegał zmianie.

### **Skład Rady Nadzorczej na 30-06-2011**

Dariusz Tomasz Skowroński – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zofia Mikołuszko – V-ce Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Zofia Iwona Stajkowska – Członek Rady Nadzorczej

Czesław Miedziałowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Irena Kubajewska – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Krzysztof Piotr Cetnar – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

W okresie sprawozdawczym powołano Pana Krzysztofa Piotra Cetnar na Członka Rady Nadzorczej a odwołano Panią Marzenę Wilbik-Kaczyńską z Członka Rady Nadzorczej.

### **Biegli Rewidenci**

PKF Audyt Sp. z o. o.

ul. Elbląska 15/17

01 -747 Warszawa

## **Oświadczenie Zarządu**

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku oraz okresy porównywalne.

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe przedstawione w niniejszym raporcie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIBEP w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego skróconego 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.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 167 z dnia 13 czerwca 2011 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

## **Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 25-08-2011 roku.

## **2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.**

### **2.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2011 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2010 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

### **2.2. PODSTAWA SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2010 r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2010 rok.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

### **2.3. ZASADY KONSOLIDACJI**

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

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

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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

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

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

#### **2.4. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

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

1. UNIBEP Lwów T3OB z siedzibą we Lwowie na Ukrainie powstała 22 lutego 2006 roku – świadectwo rejestracji państwowej osoby prawnej seria A01 nr 198772, - nr wpisu 1 415 105 0001 011314. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008 a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
4. Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim. 85% udziałów w tej spółce UNIBEP S.A. nabyła 14 stycznia 2010 roku. PRDiM jest spółką powstałą w wyniku prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego. Jest regionalną firmą specjalizującą się w budownictwie drogowo-mostowym oraz pracach inżynierskich w tym wodno-kanalizacyjnych. Siedzibą Spółki jest Bielsk Podlaski. Jednostka konsolidowana metoda pełną.
5. GN INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w tej spółce UNIBEP S.A. objęła 18. maja 2010 roku. Spółka została powołana do realizacji inwestycji developerskiej. Spółka konsolidowana metodą pełną..
6. „GALERIA KUTNO” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w tej spółce UNIBEP S.A. objęła 22 grudnia 2010 roku. Spółka 23.08.2010 została powołana do realizacji inwestycji deweloperskich i projektów budowlanych.. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000367456. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. G 81 Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawiązana 22 czerwca 2011r. – akt notarialny repertorium nr 4342/2010, zarejestrowana w dniu 30 czerwca 2011r. w rejestrze przedsiębiorców

## Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

pod numerem 0000390524. Spółka została powołana do realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.



## **2.5. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI**

Od 2011r. w Grupie UNIBEP obowiązuje zmieniona polityka rachunkowości jednak generalne zasady rachunkowości są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku, z wyjątkiem: opisanych w punkcie 4. oraz zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych standardów i interpretacji obowiązujących dla okresów rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2011 roku.

- 1) Przekształcony MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy - znowelizowany. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 2) Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji: grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 3) Zmiany do MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 4) Zmiany do MSSF 8 Segmenty operacyjne. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 5) MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 6) Zmiany do IFRIC 14 Przedpłaty w ramach minimalnych wymogów finansowania. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.
- 7) KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych. Uwzględnienie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Spółki.

## **2.6. ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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.

### **Prawo wieczystego użytkowania gruntów**

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

### **Leasing**

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

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

Używane na podstawie umów leasingu finansowego środki trwałe podlegają amortyzacji według zasad używanych do własnych składników majątku. W przypadku braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów



umarza się przez okres leasingu bądź okres użytkowania w zależności od tego, który z nich jest krótszy.

### **Zapasy .**

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

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

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

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

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

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

### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

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

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

### **Instrumenty finansowe**

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

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

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

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

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

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

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

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

#### **Krótkoterminowe i długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych**

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

#### **Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe**

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

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

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

### **Pożyczki udzielone**

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

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

### **Kwoty należne od odbiorców i odbiorcom z tytułu umów o budowę**

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

### **Krótkoterminowe i długoterminowe zobowiązania**

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

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

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

### **Zobowiązania i należności warunkowe**

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

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

### **Należności i zobowiązania w walutach obcych**

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

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

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

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

### **Kapitały własne**

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

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

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

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

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

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

### **Dopłaty do kapitału**

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

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

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

### **Pożyczki i kredyty bankowe**

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

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

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

### **Rezerwy**

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

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

#### **- Rezerwy na naprawy gwarancyjne**

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

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

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

#### **- Nie zafakturowane usługi podwykonawców**

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

memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale nie zafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

#### - **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 tych odpraw na cały okres zatrudnienia pracowników.

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

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

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

#### - **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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

#### **Podatek dochodowy bieżący**

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

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

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

### **Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

### **Przychody przyszłych okresów**

Do przychodów przyszłych okresów Spółki Grupy klasyfikują:

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

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

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

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

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

### **Kontrakty budowlane**

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

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

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

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

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

### **Umowy o budowę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

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

### **Nieruchomości inwestycyjne.**

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

### ***Ukończone nieruchomości inwestycyjne***

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku wycofania na stałe z użycia oraz gdy nie są spodziewane żadne przyszłe



korzyści z ich sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości są prezentowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano tych operacji.

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

### ***Nieruchomości inwestycyjne w budowie***

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

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

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

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

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy zastosowaniu stóp zysku.

### **Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności**

Stosownie do wymogów MSSF 8 "Segmenty operacyjne", „Sprawozdawczość wg segmentów działalności” segmenty operacyjne są określane na podstawie sprawozdań wewnętrznych dotyczących komponentów jednostki gospodarczej podlegających okresowym przeglądom dokonywanym przez kierownictwo.

Grupa UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

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

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

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

### **Przychody ze sprzedaży**

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

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

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

### **Sprawozdanie z 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.

### **Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych**

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

### **Rezerwy na naprawy gwarancyjne**

Zostały omówione w punkcie 21.

### **Niefakturowane usługi podwykonawców**

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

### **Połączenia jednostek gospodarczych**

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

### **Wartość firmy**

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

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

tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

### **Rezerwy na sprawy sporne**

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

### **Płatność w formie akcji.**

Spółki Grupy szacują wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2.

### **Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości**

#### ***Rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych***

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

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

#### ***Rozpoznawanie sprzedaży w przypadku umów o budowę nieruchomości***

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

## **2.7. 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 skróconego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym skróconym 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 30 czerwca 2011 roku - 0,3444 PLN/UAH, 31 grudnia 2010 roku - 0,3722 PLN/UAH;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku - 0,3505 PLN/UAH oraz w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 30 czerwca 2010 roku - 0,3850 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 30 czerwca 2011 roku - 0,0987 PLN/RUB, 31 grudnia 2010 roku - 0,0970 PLN/RUB;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku - 0,0983 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 30 czerwca 2010 roku - 0,1013 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

### 3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

Wyszczególnienie	30-06-2011		31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	99 319 864,90	24 913 426,20	91 273 782,95	23 047 189,09
Aktywa obrotowe	409 496 416,21	102 718 210,06	285 270 149,44	72 032 459,52
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	5 000,00	1 254,20	5 000,00	1 262,53
<b>Aktywa razem</b>	<b>508 821 281,11</b>	<b>127 632 890,46</b>	<b>376 548 932,39</b>	<b>95 080 911,14</b>
Kapitał własny	142 945 025,14	35 856 375,14	140 411 314,76	35 454 716,75
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	365 876 255,97	91 776 515,32	236 137 617,63	59 626 194,39
<b>Pasywa razem</b>	<b>508 821 281,11</b>	<b>127 632 890,46</b>	<b>376 548 932,39</b>	<b>95 080 911,14</b>

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 30 czerwca 2011 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9866 PLN/EURO.

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

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

Wyszczególnienie	Za okres od 01-01-2011 do 30-06-2011		Za okres od 01-01-2010 do 30-06-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	360 727 681,21	90 925 234,09	280 214 043,78	69 980 031,91
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 439 095,01	1 875 102,72	5 956 762,77	1 487 628,68
Koszty sprzedanych produktów i usług	340 175 195,57	85 744 762,32	258 339 849,45	64 517 219,28
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	7 343 263,88	1 850 947,47	5 914 432,19	1 477 057,14
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	20 648 316,77	5 204 627,02	21 916 524,91	5 473 384,17
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 669 683,94	2 185 285,70	11 499 370,20	2 871 827,13
Zysk (strata) brutto	8 297 428,41	2 091 454,75	10 935 479,10	2 731 002,22
Zysk (strata) netto	6 223 098,63	1 568 597,95	8 597 854,99	2 147 209,18

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2011 r. do 30.06.2011 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 3,9673 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2010 r. do 30.06.2010 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0042 PLN/EURO.

### 3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	Za okres od 01-01-2011 do 30-06-2011		za okres od 01-01-2010 do 30-06-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-1 380 838,47	-348 054,97	6 294 995,04	1 572 098,06
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-4 320 711,61	-1 089 081,14	-914 782,92	-228 455,85
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	15 342 267,35	3 867 181,04	-5 817 925,41	-1 452 955,75
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	9 640 717,27	2 430 044,93	-437 713,29	-109 313,54
F. Środki pieniężne na początek okresu	28 973 738,76	7 316 046,45	18 169 938,77	4 422 846,69
G. Środki pieniężne na koniec okresu	38 614 456,03	9 686 062,32	17 732 225,48	4 277 154,10

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2011 r.-30.06.2011 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 3,9673 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2010 roku, tj. kurs 3,9603 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2011 roku, tj. kurs 3,9866 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2010 r.-30.06.2010 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0042 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2009 roku, tj. kurs 4,1082 PLN/EURO,

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

---

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2010 roku, tj. kurs 4,1458 PLN/EURO.

#### **4. ZMIANY W PREZENTOWANYCH SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH**

Zgodnie ze zmienioną od 2011 roku Polityką Rachunkowości Grupy UNIBEP prezentowane są następujące segmenty operacyjne:

- działalność budowlana kubaturowa; do tego segmentu, jako segmentu wiodącego, przypisywana jest też pozostała drobna sprzedaż
- działalność budowlana drogowa
- działalność deweloperska
- działalność –lekkie konstrukcje

W niniejszym sprawozdaniu dane dotyczące segmentów operacyjnych za okresy porównywalne prezentowane są według nowego podziału.

Bielsk Podlaski 25-08-2011



Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

## 5. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 5.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
Środki trwałe	50 879 394,84	51 456 052,26
- grunty	1 678 358,54	1 678 358,54
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	26 775 024,20	26 906 740,82
- urządzenia techniczne i maszyny	16 635 058,10	16 662 608,05
- środki transportu	5 132 366,07	5 496 756,94
- inne środki trwałe	658 587,93	711 587,91
Środki trwałe w budowie	7 564 495,12	6 777 220,23
<b>RAZEM</b>	<b>58 443 889,96</b>	<b>58 233 272,49</b>

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Wyszczególnienie	grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2011 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>29 969 588,10</b>	<b>25 070 432,02</b>	<b>10 017 883,89</b>	<b>1 771 202,68</b>	<b>6 777 220,23</b>	<b>75 284 685,46</b>
Zwiększenia( z tytułu)	-	346 563,42	1 486 735,56	552 449,99	196 386,74	1 550 444,43	4 132 580,14
- zakup			393 894,99	150 498,44	112 930,58	1 550 444,43	2 207 768,44
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		346 563,42	320 189,96		83 456,16		750 209,54
- leasing			772 650,61	401 951,55			1 174 602,16
Zmniejszenia	-	-	92 843,00	144 893,64	40 306,36	763 169,54	1 041 212,54
- sprzedaż			92 843,00	144 893,64	40 306,36	-	278 043,00
-przekazanie na środki trwałe						750 209,54	750 209,54
- inne						12 960,00	12 960,00
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2011 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>30 316 151,52</b>	<b>26 464 324,58</b>	<b>10 425 440,24</b>	<b>1 927 283,06</b>	<b>7 564 495,12</b>	<b>78 376 053,06</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2011 r.</b>	<b>-</b>	<b>3 062 847,28</b>	<b>8 206 644,97</b>	<b>4 480 204,95</b>	<b>1 037 659,77</b>	<b>-</b>	<b>16 787 356,97</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	478 280,04	1 469 460,67	878 454,79	240 312,90	-	3 066 508,40
Zwiększenia	-	478 280,04	1 469 460,67	878 454,79	240 312,90	-	3 066 508,40
inne leasingi							-
- amortyzacja bieżąca		478 280,04	1 469 460,67	878 454,79	240 312,90		3 066 508,40
Zmniejszenia:	-	-	48 018,16	106 507,57	31 232,54	-	185 758,27
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			48 018,16	106 507,57	31 232,54		185 758,27
<b>UMORZENIE 30.06.2011 r.</b>	<b>-</b>	<b>3 541 127,32</b>	<b>9 628 087,48</b>	<b>5 252 152,17</b>	<b>1 246 740,13</b>	<b>-</b>	<b>19 668 107,10</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2011 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>26 906 740,82</b>	<b>16 863 787,05</b>	<b>5 537 678,94</b>	<b>733 542,91</b>	<b>6 777 220,23</b>	<b>58 497 328,49</b>
<b>odpis aktualiz.na 01.01.2011</b>			<b>201 179,00</b>	<b>40 922,00</b>	<b>21 955,00</b>		<b>264 056,00</b>
-zwiększenie						-	-
-zmniejszenie							-
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.06.2011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>201 179,00</b>	<b>40 922,00</b>	<b>21 955,00</b>	<b>-</b>	<b>264 056,00</b>
<b>wartość netto na 01.01.2010</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>26 906 740,82</b>	<b>16 662 608,05</b>	<b>5 496 756,94</b>	<b>711 587,91</b>	<b>6 777 220,23</b>	<b>58 233 272,49</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 30.06.2011 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>26 775 024,20</b>	<b>16 635 058,10</b>	<b>5 132 366,07</b>	<b>658 587,93</b>	<b>7 564 495,12</b>	<b>58 443 889,96</b>

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

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

Na środkach trwałych i prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowiono zabezpieczenia w związku z udzielonymi Spółkom Grupy gwarancjami i kredytami. Wartość netto majątku objęta zabezpieczeniami na dzień 30-06-2011r. wynosi 35,7 mln zł.

## 5.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

### WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
Wartość firmy	9 135 223,60	9 139 720,60
Znak firmowy	431 250,00	506 250,00
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	606 658,05	598 015,59
- oprogramowanie komputerowe	467 826,71	439 601,21
koszt zakończonych prac rozwojowych	53 345,83	-
<b>RAZEM</b>	<b>10 226 477,48</b>	<b>10 243 986,19</b>

	ZA OKRES	
	01-01-2011 do 30-06-2011	01-01-2010 do 31-12-2010
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>11 367 920,10</b>	<b>5 726 322,67</b>
Zwiększenia (z tytułu)	210 300,00	5 658 157,58
- zakup	156 050,00	192 569,27
- przyjęcie kontroli nad spółką PRDiM	-	5 464 787,70
- inne	54 250,00	800,61
Zmniejszenia	89 627,12	16 560,15
- likwidacja	85 130,12	-
- inne	4 497,00	16 560,15
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>11 488 592,98</b>	<b>11 367 920,10</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 123 933,91</b>	<b>732 661,54</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)	138 181,59	391 272,37
Zwiększenia	223 311,71	416 506,94
- amortyzacja bieżąca	223 311,71	416 506,94
Zmniejszenia:	85 130,12	25 234,57
- umorzenie zlikwidowanych WN	85 130,12	-
- inne	-	25 234,57
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 262 115,50</b>	<b>1 123 933,91</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>10 226 477,48</b>	<b>10 243 986,19</b>

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

### 5.3. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2011 do 30-06-2011	01-01-2010 do 31-12-2010
<b>WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU</b>	<b>2 984 128,95</b>	<b>2 574 740,62</b>
Zwiększenia:	-	490 711,00
- przejęcie kontroli PRDiM	-	490 711,00
Zmniejszenia:	-	81 322,67
- inne	-	81 322,67
<b>WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU</b>	<b>2 984 128,95</b>	<b>2 984 128,95</b>
<b>UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU</b>	<b>619 936,64</b>	<b>341 808,31</b>
Umorzenie za okres	74 603,52	278 128,33
Zwiększenia:	74 603,52	345 490,95
- amortyzacja bieżąca	74 603,52	149 206,55
- przejęcie kontroli PRDiM	-	196 284,40
Zmniejszenia:	-	67 362,62
- inne	-	67 362,62
<b>UMORZENIE NA KONIEC ROKU</b>	<b>694 540,16</b>	<b>619 936,64</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU</b>	<b>2 289 588,79</b>	<b>2 364 192,31</b>

### 5.4. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
Należności z tytułu dostaw i usług	128 375 642,70	100 530 902,38
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 082 195,60	7 008 912,04
Inne należności	9 355 583,41	2 564 902,68
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	31 611 397,13	5 938 747,89
- na zakup środków trwałych	220 000,00	-
- na zakup towarów, materiałów i usług	31 391 397,13	5 938 747,89
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM</b>	<b>174 424 818,84</b>	<b>116 043 464,99</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 360 980,30	3 124 293,73
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>175 785 799,14</b>	<b>119 167 758,72</b>

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut, Grupa zawiera walutowe kontrakty terminowe typu forward. Spółki Grupy wykorzystują do ustalenia wartości godziwej tych instrumentów finansowych wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawierane są te kontrakty. Na dzień 30-06-2011 wartość wyceny forwardów wyniosła 1 026 184,87 zł.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	33 240 915,22	25 731 542,62
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	52 203 427,01	41 333 433,12
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	8 164 808,34	7 302 938,34
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane (brutto)	36 127 472,43	29 287 282,03
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO</b>	<b>129 736 623,00</b>	<b>103 655 196,11</b>
g) odpisy aktualizujące wartość należności	1 360 980,30	3 124 293,73
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>128 375 642,70</b>	<b>100 530 902,38</b>

Należności z tytułu dostaw i usług z reguły nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30-90-dniowy termin płatności.

Na 30 czerwca 2011 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 360 980,30 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	24 016 662,88	20 339 641,51
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 718 617,36	1 827 921,29
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	7 958 500,28	4 454 541,23
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	616 704,19	1 385 545,76
e) powyżej 1 roku	816 987,72	1 279 632,24
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO</b>	<b>36 127 472,43</b>	<b>29 287 282,03</b>
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	1 360 980,30	3 124 293,73
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>34 766 492,13</b>	<b>26 162 988,30</b>

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 30-06-2011 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 31,88% stanu należności na ten dzień.
- na dzień bilansowy 31-12-2010 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 14,91% stanu należności na ten dzień;

**5.5. ZAPASY**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
Materiały	7 639 495,40	5 664 235,70
Produkty i półprodukty w toku	56 694 421,86	29430499,12
Produkty gotowe	13 858 573,18	22 245 992,93
Towary	47 893 100,45	42 693 743,12
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>126 085 590,89</b>	<b>100 034 470,87</b>
Odpisy aktualizujące zapasy	531 163,00	817 478,21
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>125 554 427,89</b>	<b>99 216 722,66</b>

W I półroczu 2011 roku nie dokonywano odpisów aktualizujących zapasy a rozwiązano odpis w kwocie 286 585,21 złotych.

Na 30 czerwca 2011 roku zapas deweloperski w kwocie 54,3 mln zł. było objęty hipoteką stanowiącą zabezpieczenie kredytu.

**5.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE**

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2011 do 30-06-2011	01-01-2010 do 31-12-2010
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>5 416 157,28</b>	<b>4 262 216,71</b>
- środki trwałe	264 056,00	244 582,00
- zapasy	817 748,21	1 496 987,00
- należności z tytułu dostaw i usług	3 124 293,73	1 447 988,37
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 072 659,34
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>123 158,32</b>	<b>2 638 364,23</b>
- środki trwałe	-	26 615,00
- zapasy	-	370 132,91
- należności z tytułu dostaw i usług	123 158,32	2 093 856,63
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	147 759,69
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>2 173 056,96</b>	<b>1 484 423,66</b>
- środki trwałe	-	7 141,00
- zapasy	286 585,21	1 049 371,70
- należności z tytułu dostaw i usług	1 886 471,75	417 551,27
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	10 359,69
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM</b>	<b>3 366 258,64</b>	<b>5 416 157,28</b>
- środki trwałe	264 056,00	264 056,00
- zapasy	531 163,00	817 748,21
- należności z tytułu dostaw i usług	1 360 980,30	3 124 293,73
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34

**5.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

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

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>ZA OKRES</b>	
	<b>01-01-2011 do 30-06-2011</b>	<b>01-01-2010 do 30-06-2010</b>
Środki pieniężne w banku i kasie	44 002 451,45	21 969 358,25
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	17 559,88	-413 711,68
Kredyty w rachunku bieżącym	-5 405 555,30	-3 823 421,09
<b>RAZEM</b>	<b>38 614 456,03</b>	<b>17 732 225,48</b>

**5.8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>STAN NA DZIEŃ</b>	
	<b>30-06-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
<b>DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>865 640,52</b>	<b>7 005 167,21</b>
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	282 555,38	358 145,84
- prawo wieczystego użytkowania	583 039,74	602 966,53
- otrzymane nieodpłatnie środki trwałe	45,40	335,32
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	-	6 043 719,52
<b>KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>25 054 350,71</b>	<b>5 060 037,62</b>
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	156 803,47	162 504,57
- prawo wieczystego użytkowania	47 510,88	55 168,67
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	24 849 456,52	4 841 784,54
- otrzymane nieodpłatnie środki trwałe	579,84	579,84

**5.9. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>STAN NA DZIEŃ</b>	
	<b>2011-06-30</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>51 685 087,98</b>	<b>32 447 904,16</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	47 543 563,60	28 174 163,72
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 141 524,38	4 273 740,44
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>15 381 128,68</b>	<b>7 422 000,03</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	5 405 555,30	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	4 658 442,09	1 680 517,97
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	240 000,00
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 316 173,69	2 050 524,46
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	3 000 957,60	3 450 957,60
<b>RAZEM</b>	<b>67 066 216,66</b>	<b>39 869 904,19</b>



Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Jednostki Grupy mają podpisaną umowę kredytową w EURO. Na 30.06.2011r. niespłacona kwota tego kredytu wyniosła 4 500 000,00 EURO.

## 5.10. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

### WYSZCZEGÓLNIENIE

#### REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
	<b>583 028,67</b>	<b>202 891,26</b>
- odprawy emerytalne	559 822,51	191 866,18
- odprawy rentowe	23 206,16	11 025,08
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>10 102,00</b>	<b>409 161,58</b>
- odprawy emerytalne	9 246,00	396 709,50
- odprawy rentowe	856,00	12 452,08
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	-	<b>10 536,00</b>
- odprawy emerytalne	-	10 536,00
- odprawy rentowe	-	-
<b>c) rozwiązanie (z tytułu)</b>	<b>17 087,03</b>	<b>18 488,17</b>
- odprawy emerytalne	16 815,20	18 217,17
- odprawy rentowe	271,83	271,00
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>576 043,64</b>	<b>583 028,67</b>
- odprawy emerytalne	552 253,31	559 822,51
- odprawy rentowe	23 790,33	23 206,16

### WYSZCZEGÓLNIENIE

#### REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
	<b>64 192,10</b>	<b>3 950,08</b>
- odprawy emerytalne	58 438,89	-
- odprawy rentowe	5 753,21	3 950,08
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>22 278,03</b>	<b>71 915,44</b>
- odprawy emerytalne	21 727,20	68 974,89
- odprawy rentowe	550,83	2 940,55
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	<b>5 544,00</b>	<b>11 185,15</b>
- odprawy emerytalne	5 544,00	10 536,00
- odprawy rentowe	-	649,15
<b>c) rozwiązanie (z tytułu)</b>	<b>17 087,03</b>	<b>488,27</b>
- odprawy emerytalne	16 815,20	-
- odprawy rentowe	271,83	488,27
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>63 839,10</b>	<b>64 192,10</b>
- odprawy emerytalne	57 806,89	58 438,89
- odprawy rentowe	6 032,21	5 753,21

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>21 233 792,51</b>	<b>17 496 088,52</b>
- świadczenia pracownicze	6 772 435,66	4 332 782,42
- naprawy gwarancyjne	8 186 635,49	7 923 983,89
- rezerwa na podwykonawców	4 219 924,66	4 088 791,55
- rezerwa na zobowiązania	1 950 496,70	1 060 530,66
- koszty pozostałe	104 300,00	90 000,00
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>23 202 465,38</b>	<b>60 868 449,39</b>
- świadczenia pracownicze	2 858 000,72	7 481 094,29
- naprawy gwarancyjne	1 824 107,17	2 760 274,52
- rezerwa na podwykonawców	18 274 506,69	48 743 033,88
- rezerwa na zobowiązania	79 850,80	1 539 746,70
- koszty pozostałe	166 000,00	344 300,00
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	<b>21 550 594,13</b>	<b>57 130 745,40</b>
- świadczenia pracownicze	5 610 006,41	5 041 441,05
- naprawy gwarancyjne	1 431 355,58	2 497 622,92
- rezerwa na podwykonawców	13 699 185,45	48 611 900,77
- rezerwa na zobowiązania	675 746,69	649 780,66
- koszty pozostałe	134 300,00	330 000,00
<b>c) rozwiązanie (z tytułu)</b>	-	-
- świadczenia pracownicze	-	-
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>22 885 663,76</b>	<b>21 233 792,51</b>
- świadczenia pracownicze	4 020 429,97	6 772 435,66
- naprawy gwarancyjne	8 579 387,08	8 186 635,49
- rezerwa na podwykonawców	8 795 245,90	4 219 924,66
- rezerwa na zobowiązania	1 354 600,81	1 950 496,70
- koszty pozostałe	136 000,00	104 300,00

### 5.11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-06-2011	31-12-2010
- z tytułu dostaw i usług	125 900 995,04	75 124 355,96
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	8 390 574,47	3 908 207,21
- z tytułu wynagrodzeń	1 553 601,58	1 341 469,33
- zaliczki otrzymane na dostawy	35 502 328,28	21 787 923,10
- inne	1 217 828,39	255 415,71
- fundusze specjalne	947 716,48	713 017,54
<b>RAZEM</b>	<b>173 513 044,24</b>	<b>103 130 388,85</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-06-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	61 838 918,56	38 330 846,25
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	28 059 692,75	26 197 908,30
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	620 304,06	3 993 122,78
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 706 000,00	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) zobowiązania przeterminowane	32 676 079,67	6 602 478,63
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>125 900 995,04</b>	<b>75 124 355,96</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	STAN NA DZIEŃ	
	31-06-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	29 624 068,16	4 180 249,21
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 455 581,87	664 008,92
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	152 777,85	1 474 989,41
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	518 675,26	14 982,04
e) powyżej 1 roku	924 976,53	268 249,05
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>32 676 079,67</b>	<b>6 602 478,63</b>

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na koniec 30 czerwca 2011 roku i koniec 2010 roku nie występują.

## 5.12. 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.

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2010	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 30-06-2011
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 555 461,00	74 623,00	1 630 084,00
Świadczenia pracownicze	1 431 463,00	- 515 880,00	915 583,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	804 692,00	874 736,00	1 679 428,00
Inne koszty	19 817,00	6 023,00	25 840,00
Odprawy emerytalne, rentowe	122 971,00	- 1 394,00	121 577,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 500 491,00	1 600 446,00	4 100 937,00
Rezerwa na straty	487 639,00	54 951,00	542 590,00
Należności dyskonta	290 527,00	100 506,00	391 033,00
Odpis na zapasy	155 372,00	- 54 451,00	100 921,00
Produkcja niezakończona podatkowo	3 073 052,00	3 852 719,00	6 925 771,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	130 862,00	- 59 219,00	71 643,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	237 792,00	267 325,00	505 117,00
Odpis na majątku trwałym	50 171,00	-	50 171,00
Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	64 680,00	- 944,00	63 736,00
Nieopłacone odsetki	15 914,00	- 13 817,00	2 097,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	33 631,00	132 615,00	166 246,00
Wycena kredytów i pożyczek	-	18 368,00	18 368,00
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>10 974 535,00</b>	<b>6 336 607,00</b>	<b>17 311 142,00</b>
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	3 416 879,00	4 900 819,00	8 317 698,00
Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu)	218 329,00	- 12 137,00	206 192,00
Dyskonto zobowiązań	558 367,00	228 757,00	787 124,00
Kary naliczone	30 087,00	75 324,00	105 411,00
Odsetki nieotrzymane	4 003,00	36 792,00	40 795,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	67 679,00	72 496,00	140 175,00
Zapasy developerski	15 411,00	122 986,00	138 397,00
Korekta na zapasach	35 904,00	-	35 904,00
Aport	983 642,00	- 49 256,00	934 386,00
Aktualizacja wyceny ŚT	470 438,00	144 348,00	614 786,00
Finansowanie zewnętrzne	38 051,00	- 15 370,00	22 681,00
Forward	205 634,00	- 10 659,00	194 975,00
Wycena kredytów i pożyczek	-	1 703,00	1 703,00
<b>RAZEM REZERWY</b>	<b>6 044 424,00</b>	<b>5 495 803,00</b>	<b>11 540 227,00</b>
<b>Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy</b>	<b>-</b>	<b>840 804,00</b>	<b>-</b>
<b>Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - rozliczenie objęcia kontroli nad spółką zależną</b>	<b>1 650 886,00</b>	<b>-</b>	<b>1 650 886,00</b>

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2009	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2010
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 505 557,00	49 904,00	1 555 461,00
Rezerwy na urlopy zaległe	213 107,00	131 190,00	344 297,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	86 440,00	69 527,00	155 967,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	776 870,00	27 822,00	804 692,00
Inne koszty	17 100,00	2 717,00	19 817,00
Odprawy emerytalne, rentowe	39 300,00	83 671,00	122 971,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 398 317,00	- 897 826,00	2 500 491,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	487 639,00	487 639,00
Należności dyskonto	217 470,00	73 057,00	290 527,00
Premia i nagrody	610 122,00	321 077,00	931 199,00
odpis na zapasy	292 163,00	- 136 791,00	155 372,00
Produkcja niezakończona podatkowo	1 480 220,00	1 592 832,00	3 073 052,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	200 694,00	- 69 832,00	130 862,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	304 894,00	- 67 102,00	237 792,00
Odpis na majątku trwałym	46 471,00	3 700,00	50 171,00
Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	66 570,00	- 1 890,00	64 680,00
Nieopłacone odsetki	-	15 914,00	15 914,00
zobowiązania z tytułu leasingu	-	33 631,00	33 631,00
Przejęcie kontroli	-	- 132 033,00	-
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>9 255 295,00</b>	<b>1 587 207,00</b>	<b>10 974 535,00</b>
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 549 794,00	1 867 085,00	3 416 879,00
Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu)	125 320,00	93 009,00	218 329,00
Dyskonto zobowiązań	502 991,00	55 376,00	558 367,00
Pozostałe	4 019,00	26 068,00	30 087,00
Odsetki nieotrzymane	24 984,00	- 20 981,00	4 003,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	26 439,00	41 240,00	67 679,00
Zapas deweloperski	1 841 503,00	- 1 790 188,00	51 315,00
Aport	1 036 299,00	- 52 657,00	983 642,00
Aktualizacja wyceny ŚT	-	470 438,00	470 438,00
Finansowanie zewnętrzne	-	38 051,00	38 051,00
Forward	-	205 634,00	205 634,00
Przejęcie kontroli	-	- 467 453,00	-
<b>RAZEM REZERWY</b>	<b>5 111 349,00</b>	<b>465 622,00</b>	<b>6 044 424,00</b>
<b>Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczony - wpływ na wynik finansowy</b>	<b>-</b>	<b>1 121 585,00</b>	<b>-</b>
<b>Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczony - rozliczenie objęcia kontroli nad spółką zależną</b>	<b>-</b>	<b>1 650 886,00</b>	<b>1 650 886,00</b>

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

### 5.13. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-06-2011	31-12-2010
Planowane przychody z bieżących projektów	1 357 861 093,27	1 111 914 251,33
Planowane koszty z bieżących projektów	1 287 828 974,18	1 060 603 122,42
<b>Planowana marża na bieżących projektach</b>	<b>70 032 119,09</b>	<b>51 311 128,91</b>
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	666 405 324,76	416 967 391,97
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	632 977 197,64	392 955 365,85
<b>Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat</b>	<b>33 428 127,12</b>	<b>24 012 026,12</b>
<b>Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach</b>	<b>36 603 991,97</b>	<b>27 299 102,79</b>
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	52,27%	53,20%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	644 211 845,26	412 144 295,06
<b>Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę</b>	<b>43 777 359,22</b>	<b>17 983 575,27</b>
<b>Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę</b>	<b>23 171 643,91</b>	<b>15 727 000,50</b>
- w tym dotyczące planowanej straty	1 587 764,19	2 566 522,14

### 5.14. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	8 113 878,36	6 437 125,22
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	14 786 972,94	15 445 761,25
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>22 900 851,30</b>	<b>21 882 886,47</b>
Odpis aktualizacyjny należności	1 210 059,34	1 210 059,34
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto</b>	<b>24 110 910,64</b>	<b>23 092 945,81</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	14 789 786,00	13 619 940,97
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	24 588 008,43	22 123 499,01
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom</b>	<b>39 377 794,43</b>	<b>35 743 439,98</b>

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**STAN DYSKONTA**

	<b>30-06-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 058 070,17	1 529 093,91
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	4 142 754,95	2 938 777,55

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

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>ZA OKRES</b>	
	<b>01-01-2011 do 30-06-2011</b>	<b>01-01-2010 do 30-06-2010</b>
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-772 286,28	-668 546,26
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 425 781,86	806 619,84
<b>Ogółem korekta marży brutto</b>	<b>653 495,58</b>	<b>138 073,58</b>
Korekta przychodów finansowych	243 310,02	337 786,02
Korekta kosztów finansowych	221 963,36	978 173,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-228 757,00	-24 544,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	100 506,00	60 736,00
<b>Wpływ netto na rachunek zysków i strat</b>	<b>546 591,24</b>	<b>-466 121,40</b>

Na 30 czerwca 2011 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 33,42% wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2010r. największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 33,39% wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

**5.15. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH****SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2011**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Działalność budowlana kubaturowa</b>	<b>Działalność budowlana drogowa</b>	<b>Działalność deweloperska</b>	<b>Działalność - lekkie konstrukcje</b>	<b>Korekty na rzecz innych segmentów</b>	<b>Razem kwoty dotyczące całej jednostki</b>
Przychody ze sprzedaży	310 950 031,83	19 004 782,31	19 721 350,79	38 900 548,69	- 20 409 937,40	368 166 776,22
sprzedaż zewnętrzna	290 881 658,39	19 004 782,31	19 721 350,79	38 558 984,73		368 166 776,22
sprzedaż na rzecz innych segmentów	20 068 373,44			341 563,96	- 20 409 937,40	-
Koszt sprzedaży	292 899 675,39	20 883 636,31	16 399 388,24	37 096 066,96	- 19 760 307,45	347 518 459,45
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>18 050 356,44</b>	<b>- 1 878 854,00</b>	<b>3 321 962,55</b>	<b>1 804 481,73</b>	<b>- 649 629,95</b>	<b>20 648 316,77</b>
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>5,80%</i>	<i>-9,89%</i>	<i>16,84%</i>	<i>4,64%</i>	<i>3,18%</i>	<i>5,61%</i>
Koszty sprzedaży			x			1 456 431,21
Koszty zarządu						11 290 582,72
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			768 381,10
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>8 669 683,94</b>
Przychody finansowe			x			1 922 629,89
w tym przychody odsetkowe	432 490,54	11 051,65	28 877,26	5 825,65		478 245,10
Koszty finansowe						2 294 885,42
w tym koszty odsetkowe	242 106,79	214 181,83	26 609,13	18 723,13		501 620,88
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>8 297 428,41</b>
Podatek dochodowy			x			2 074 329,78
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>6 223 098,63</b>



Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	173 893 017,66	59 412 370,70	130 329 200,31	69 404 457,05	433 039 045,72
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	75 782 235,39
<b>Razem aktywa</b>	<b>173 893 017,66</b>	<b>59 412 370,70</b>	<b>130 329 200,31</b>	<b>69 404 457,05</b>	<b>508 821 281,11</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	142 945 025,14
Zobowiązania	194 377 322,44	31 051 103,70	61 581 619,48	33 602 555,11	320 612 600,73
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	45 263 655,24
<b>Razem pasywa</b>	<b>194 377 322,44</b>	<b>31 051 103,70</b>	<b>61 581 619,48</b>	<b>33 602 555,11</b>	<b>508 821 281,11</b>
Amortyzacja	601 633,71	1 640 877,97	20 662,20	1 101 249,35	3 364 423,23

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2010

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność developerska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty na rzecz innych segmentów	Razem
Przychody ze sprzedaży	226 883 368,00	22 391 713,44	28 044 510,23	8 932 384,88	- 81 170,00	286 170 806,55
sprzedaż zewnętrzna	226 859 368,00	22 391 713,44	28 044 510,23	8 875 214,88		286 170 806,55
sprzedaż na rzecz innych segmentów	24 000,00	-	-	57 170,00	- 81 170,00	-
Koszt sprzedaży	207 025 971,38	21 745 759,82	23 280 882,08	12 258 838,36	- 57 170,00	264 254 281,64
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>19 857 396,62</b>	<b>645 953,62</b>	<b>4 763 628,15</b>	<b>- 3 326 453,48</b>	<b>- 24 000,00</b>	<b>21 916 524,91</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	8,75%	2,88%	16,99%	-37,24%	29,57%	7,66%
Koszty sprzedaży					x	1 551 932,18
Koszty zarządu						9 198 549,14
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						333 326,61
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>					<b>x</b>	<b>11 499 370,20</b>
Wynik na działalności finansowej						- 563 891,10
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>					<b>x</b>	<b>10 935 479,10</b>
Podatek dochodowy						2 337 624,11
<b>Zysk netto</b>					<b>x</b>	<b>8 597 854,99</b>
Aktywa	123 895 544,58	54 048 324,94	113 382 729,88	48 421 521,76		339 748 121,16
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-		45 974 746,60
<b>Razem aktywa</b>	<b>123 895 544,58</b>	<b>54 048 324,94</b>	<b>113 382 729,88</b>	<b>48 421 521,76</b>	<b>-</b>	<b>385 722 867,76</b>
Kapitał własny	-	-	-	-		125 612 354,55
Zobowiązania	133 616 040,00	36 695 523,93	43 774 671,98	12 759 247,20	-	226 845 483,11
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	33 265 030,10
<b>Razem pasywa</b>	<b>133 616 040,00</b>	<b>36 695 523,93</b>	<b>43 774 671,98</b>	<b>12 759 247,20</b>	<b>-</b>	<b>385 722 867,76</b>
Amortyzacja	278 916,17	1 476 510,53	30 585,50	931 954,48	-	2 717 966,68

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Rodzaje produktów i usług wchodzących w skład segmentów zostały opisane w pkt. 2.6.

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

#### INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony 30-06-2011	okres zakończony 30-06-2010	stan na dzień 30-06-2011	stan na dzień 31-12-2010
<b>KRAJ</b>	263 490 623,96	275 459 982,92	45 335 919,70	45 066 540,02
<b>EKSPORT</b>	104 676 152,26	10 710 823,63	25 624 036,53	25 774 910,97
<b>Razem</b>	368 166 776,22	286 170 806,55	70 959 956,23	70 841 450,99

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

W okresie od 01 stycznia 2011 do 30 czerwca 2011 roku w segmencie budowlanym - kubaturowym przychody uzyskane od trzech klientów indywidualnych przekroczyły 10 % łącznych przychodów. Łączna wartość uzyskanych przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła 154 742 682,85zł:

w tym:

- odbiorca I – 43 198 977,44 zł
- odbiorca II – 38 547 998,49 zł
- odbiorca III – 72 995 706,92 zł

Natomiast w porównywalnym okresie w segmencie budowlanym - kubaturowym przychody przekraczające 10% łącznych przychodów uzyskano od dwóch klientów i ich wartość wyniosła 92 749 938,56 zł.:

w tym:

- odbiorca I – 57 453 912,31 zł
- odbiorca II – 35 296 026,25 zł

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

### 5.16. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-30.06.2011	33 927 184,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-30.06.2011.	33 927 184,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	509 790,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	6,07
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	3 094 425,30
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01-01-2010 do 30.06.2011.	8,07
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	383 447,99
Ilość akcji zwykłych rozładujących	126 342,01
Ilość akcji ogółem	34 053 526,01

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-30.06.2010	33 927 184,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-30.06.2010	33 927 184,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	209 790,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	5,60
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 174 824,00
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01-01-2010 do 30-06-2010	7,13
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	164 771,95
Ilość akcji zwykłych rozładujących	45 018,05
Ilość akcji ogółem	33 972 202,05

### 5.17. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W dniu 22 grudnia 2010 r. UNIBEP S.A. zakupiła 100 % udziałów w GALERII KUTNO Sp. z o.o. Umowa nabycia udziałów przewiduje ratalne wpłaty na poczet ceny, która została określona na maksymalną kwotę 3 500 000,00 złotych. Do dnia 30 czerwca 2011r. UNIBEP S.A. w związku z nabyciem udziałów dokonała wpłaty w wysokości 500 000,00 złotych. Płatność zrealizowana w formie pieniężnej. Na dzień 30.06.2011 dokonano prowizorycznego rozliczenia połączenia.

<b>Jednostka przejmująca</b>	UNIBEP S.A.
<b>Jednostka przejmowana</b>	GALERIA KUTNO
<b>Dzień przejęcia kontroli</b>	22.12.2010.

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia	Sposób określenia wartości godziwej
	<b>AKTYWA</b>			
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	12 960,00	12 960,00	ocena własna
II.	Pozostałe aktywa trwałe	-		
III.	Zapasy	-		
IV.	Należności	220 396,00	220 396,00	wartość bieżąca
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	307,18	307,18	kwoty nominalne
VI.	Pozostałe aktywa		-	
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>233 663,18</b>	<b>233 663,18</b>	<b>x</b>

	<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	239 903,00	239 903,00	wartość bieżąca
II.	Przychody przyszłych okresów		-	
III.	Zobowiązania warunkowe	-	-	
	<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>239 903,00</b>	<b>239 903,00</b>	<b>x</b>
	Nabyty udział w kapitale własnym %	x	100%	x
	<b>CENA NABYCIA</b>	<b>x</b>	<b>3 500 000,00</b>	
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x		x
			-	
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	
	<b>Wartość firmy</b>		<b>3 506 239,82</b>	
	<b>Zysk z tytułu okazynego nabycia</b>			-

W skonsolidowanym sprawozdaniu z dochodów całkowitych nie ujęto żadnych przychodów przejętej Spółki. Za okres od objęcia kontroli przez UNIBEP S.A. do 30 czerwca 2011r. Galeria Kutno Sp. z o.o. odnotowała stratę w wysokości 9 529, 22 złotych.

W dniu 22 czerwca 2011 roku UNIBEP S.A. objęła 100% udziałów w powstałej spółce G 81 Sp. z o.o. Kapitał nowoutworzonej spółki wynosi 19 000 000,00 złotych i został pokryty aportem prawa wieczystego użytkowania gruntów 18 900 000,00 i gotówką 100 000,00 złotych.

W okresie od dnia założenia do 30 czerwca 2011 r. G 81 Sp. z o.o. nie osiągnęła żadnych przychodów i nie poniosła żadnych kosztów.

## 5.18. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

### Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności		Zobowiązania	
	30-06-2011	31-12-2010	30-06-2011	31-12-2010
Transakcje między jednostkami powiązanymi	8 438 773,53	3 328 186,59	8 338 482,56	3 282 257,02
<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych</b>			
	<b>30-06-2011</b>	<b>31-12-2010</b>		
Transakcje między jednostkami powiązanymi	40 490 741,46	14 350 041,46		
<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>Pożyczki udzielone</b>		<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	
	<b>30-06-2011</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>30-06-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Transakcje między jednostkami powiązanymi	9 608 655,58	14 724 656,85	5 214 239,04	5 365 451,65
<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe</b>			
	<b>30-06-2011</b>	<b>31-12-2010</b>		
Transakcje między jednostkami powiązanymi	14 716 494,29	19 893 664,90		
<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>Sprzedaż produktów, materiałów i towarów</b>		<b>Zakup produktów, materiałów i towarów</b>	
	<b>30-06-2011</b>	<b>30-06-2010</b>	<b>30-06-2011</b>	<b>30-06-2010</b>
Transakcje między jednostkami powiązanymi	25 835 702,70	6 450 415,71	24 199 049,56	6 440 787,34
<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>Przychody finansowe</b>		<b>Koszty finansowe</b>	
	<b>30-06-2011</b>	<b>30-06-2010</b>	<b>30-06-2011</b>	<b>30-06-2010</b>
Transakcje między jednostkami powiązanymi	663 687,63	448 430,11	74 128,87	404 093,84

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**Osoby powiązane - członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej, ich małżonkowie, rodzeństwo, wstępni, zstępni lub inne bliskie im osoby:**

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2011 do 30-06-2011	01-01-2010 do 30-06-2010
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>2 962 243,72</b>	<b>2 342 275,67</b>
- Zarząd	2 782 143,72	2 162 275,67
- Rada Nadzorcza	180 100,00	180 000,00

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2011 dokonano zakupów od osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 32,5 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobie spokrewnionej z członkiem Zarządu w wysokości 44,8 tys. zł. oraz uzyskano przychód od członka Rady Nadzorczej w kwocie 0,4 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy - 32,5tys zł., wynagrodzenie – 37,8 tys. zł., sprzedaż – 224,3 tys. zł.

#### 5.19. 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 UNIBEP stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
<b>NALEŻNOŚCI WARUNKOWE</b>	<b>47 819 072,00</b>	<b>51 295 846,85</b>
- otrzymane gwarancje i poręczenia	40 939 157,82	42 961 920,67
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	6 879 914,18	8 333 926,18
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>110 495 990,56</b>	<b>135 496 850,47</b>
- sprawy sporne	3 936 177,69	7 025 461,66
- udzielone gwarancje i poręczenia	99 665 893,56	108 975 069,54
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	2 246 932,00	19 496 319,27
- pozostałe zobowiązania warunkowe	4 646 987,31	-

#### Sprawy sporne.

W stosunku do prezentowanej w sprawozdaniu finansowym za 2010 rok informacji o sprawach spornych ( nota 8.28.) nastąpiły następujące zmiany:

Grupa UNIBEP

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

- Międzynarodowy Arbitraż w Moskwie w dniu 06.06.2011 wydał postanowienie o oddaleniu pozwu ZAO „Projektno-Stroitel'naja Kompania” przeciwko UNIBEP S.A. i uznał powództwo UNIBEP S.A. na kwotę 2,3 mln rubli;

- dokonano końcowego rozliczenia z firmą MARVIPOL S.A., w wyniku którego doszło m.in. do skorygowania noty obciążeniowej do kwoty 0,2 mln złotych.

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

## 5.20. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Grupy.

## 5.21. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2011	31-12-2010
Pracownicy umysłowi	298	307
Pracownicy fizyczni	386	411
<b>RAZEM</b>	<b>684</b>	<b>718</b>

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

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

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 25-08-2011 r.

Bielsk Podlaski 25-08-2011