



Skrócony skonsolidowany raport za
IV kwartał 2008



Spis treści

I. Sprawozdanie zarządu z działalności spółki	3
1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu	3
2. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	5
3. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	6
4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	7
4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	7
4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	7
4.3. Sezonowość	8
5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP	9
6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	9
6.1 Główni akcjonariusze	9
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	9
6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	10
6.4 Wyłaconą lub zadeklarowaną dywidendą	10
7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	10
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	11
9. Inne istotne informacje Grupy	11
II. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-10-2008 do 31-12-2008	12
1. Skonsolidowany bilans	12
2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	14
3. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	15
4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	17
III. Objasnienia do sprawozdania finansowego	18
1. Wybrane noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	39
3. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta	42

I. Sprawozdanie zarządu z działalności spółki

1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Najważniejszym rzeczowym wydarzeniem IV kwartału było przekazanie do użytkowania największego w historii firmy obiektu – Centrum Handlowego Alfa w Białymstoku. Projekt okazał się dużym sukcesem rynkowym, organizacyjnym i finansowym. Jest to ważne wydarzenie również z punktu widzenia strategicznego, ponieważ otwiera drogę do kolejnych inwestycji poza segmentem mieszkaniowym, który przeżywa spowolnienie. W ostatnich dniach podpisaliśmy umowę (realizowaną w konsorcjum) na wykonanie kolejnej galerii handlowej - Suwałki Plaza w Suwałkach o wartości 30 mln EUR, rozpoczynając współpracę z kolejnym renomowanym Inwestorem – Plaza Centers.

Innym ważnym wydarzeniem było przejęcie na przełomie roku spółki budownictwa drogowego Makbud, a tym samym rozpoczęcie budowy nowego silnego ogniwa w ramach Grupy. Segment drogowy jest oparty na bardziej stabilnych źródłach finansowania, daje więc szansę na uzyskiwanie systematycznych dochodów.

Efekty przynosi również znaczne wzmocnienie pionu rozwoju i jego kompleksowe przygotowanie do ofertowania w budownictwie poza mieszkaniowym (w tym w zamówieniach publicznych i w budownictwie ogólnym). Spółka wygrała cenowo dwa prestiżowe i co ważne mające finansowanie kontrakty: na realizację Opery i Filharmonii Podlaskiej w Białymstoku oraz Aqua Park w Suwałkach na łączną kwotę około 100 mln PLN. Liczymy, że wkrótce zostaną podpisane umowy i rozpoczniemy prace.

Liczymy również, że sfinalizujemy toczące się obecnie negocjacje nad innymi projektami, co pozwoli na osiągnięcie bardzo przyzwoitego dla obecnych warunków poziomu portfela zleceń na rok 2009.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, że wkrótce uruchomimy zapowiadaną fabrykę domów lekkiej konstrukcji, można powiedzieć, że Grupa UNIBEP skutecznie realizuje strategię dywersyfikacji działalności oraz potwierdza skuteczność w osiągnięciu celów poza budownictwem mieszkaniowym.

W ostatnich miesiącach przygotowaliśmy też w Spółce szereg działań restrukturyzacyjnych dostosowujących struktury organizacyjne do funkcjonowania w obecnych trudnych realiach rynkowych. W związku z pojawiającymi się informacjami n/t problemów innych firm z opcjami i kontraktami terminowymi informujemy, że ani UNIBEP S.A., ani żadna inna spółka z Grupy UNIBEP nie była stroną tego typu transakcji w roku 2008. Nie zawieraliśmy dotychczas także transakcji tego typu, które skutkowałyby stratami w latach kolejnych. Stosujemy innego rodzaju zabezpieczenia ryzyka kursowego.

Pomimo znacznego pogorszenia koniunktury w drugim półroczu 2008 roczne wyniki w najważniejszej kategorii, tj. zysku netto, są znacznie lepsze od oczekiwań.

Osiągnęliśmy zysk netto o 15% wyższy niż pierwotnie prognozowaliśmy (tj. 27,6 mln PLN zamiast 24,0 mln PLN). Uzyskany przez nas poziom rentowności netto 5,49% należy do najlepszych w naszym segmencie rynku.

Potrafimy reagować na sytuacje kryzysowe w poszczególnych segmentach naszej działalności, potrafimy działać skutecznie i efektywnie co napawa optymizmem na przyszłość: jakkolwiek długo miałoby trwać spowolnienie na rynku jesteśmy coraz lepiej przygotowani – nie do przetrwania ale do dużego kroku naprzód.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-IV kw. 2008	I-IV kw. 2007	I-IV kw. 2008	I-IV kw. 2007
Przychody netto ze sprzedaży	503 906	407 510	142 665	107 898
EBITDA	33 417	17 513	9 461	4 637
EBIT	31 753	16 538	8 990	4 379
Zysk/Strata netto	27 647	11 747	7 827	3 110

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Aktywa trwałe	41 856	23 867	10 032	6 663
Aktywa obrotowe	230 062	121 452	55 139	33 906
Aktywa/Pasywa	271 917	145 673	65 170	40 668
Kapitał własny	103 099	16 539	24 710	4 617
Kapitał obcy	168 818	129 133	40 461	36 051

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-IV kw. 2008	I-IV kw. 2007	I-IV kw. 2008	I-IV kw. 2007
Przepływy z działalności operacyjnej	19	20 935	5	5 543
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 13 744	- 4 183	- 3 891	- 1 108
Przepływy z działalności finansowej	48 571	4 739	13 751	1 255
Środki pieniężne na początek okresu	24 275	2 784	6 777	727
Środki pieniężne na koniec okresu	59 121	24 275	14 170	6 777

Wybrane wskaźniki finansowe

	I-IV kw. 2008	I-IV kw. 2007
Rentowność EBIT	6,30%	4,06%
Rentowność netto (ROS)	5,49%	2,88%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	46,22%	107,58%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,60%	2,68%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,62	0,89
Wskaźnik płynności bieżącej	1,51	1,05
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,41	0,21

Zasady wyliczenia wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT / przychody ze sprzedaży okresu
 rentowność netto (ROS) = zysk netto / przychody ze sprzedaży okresu
 rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto / średni stan kapitałów własnych w okresie
 relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu / przychody ze sprzedaży okresu
 wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem
 wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące
 wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

Informacja o istotnych dokonaniach lub niepowodzeniach Grupy w okresie IV kwartału 2008

1. W dniu 5 listopada 2008 r. Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę dotyczącą rozszerzenia strategii firmy o sektor budownictwa drogowego. W dniu 5 listopada 2008 r. Rada Nadzorcza Emitenta pozytywnie zaopiniowała w/w uchwałę Zarządu.

W związku z rozszerzeniem strategii Emitenta (strona 70-72 Prospektu) o sektor budownictwa drogowego, Zarząd UNIBEP S.A. poinformował, iż nowe zadanie strategiczne będzie realizowane z wypracowanych zysków, środków z emisji akcji serii B oraz ewentualnie kredytów bankowych.

W związku z powyższym uległy rozszerzeniu cele emisyjne opisane w prospekcie emisyjnym Emitenta i otrzymały następujące brzmienie:

- zakup gruntów pod działalność deweloperską (lub przejęcie projektów deweloperskich): 25%
- zwiększenie poziomu kapitału obrotowego: 20-15%
- rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej (technologia CETE): 5%
- uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji: 30-25%
- uruchomienie działalności w sektorze budownictwa drogowego: 20-30%

2. W dniu 16 grudnia 2008 r. pomiędzy UNIBEP S.A., a Spółką Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o. w Warszawie zawarta została umowa nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości wraz ze znajdującymi się na niej nakładami oraz praw autorskich do projektu zespołu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Kwatery Głównej 46 o pow. 1,9324 ha. Na tym terenie zaprojektowane jest osiedle składające się z 355 mieszkań, przewidziane do realizacji w trzech etapach.

Zawarta umowa była wykonaniem umowy przyrzeczonej nabycia użytkowania wieczystego w/w nieruchomości zawartej 6 listopada 2008 r.

Strony uzgodniły łączną cenę za w/w nieruchomość w kwocie 52.655.000,00 zł (w tym 27.655.000,00 zł nakłady UNIBEP) powiększoną o należny podatek od towarów i usług (VAT) określony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Celem transakcji było przejęcie realizacji rozpoczętego projektu deweloperskiego, w którym UNIBEP S.A. występował w roli Generalnego Wykonawcy (umowa opisana na stronie 79 prospektu emisyjnego). W związku z brakiem możliwości pozyskania dalszego finansowania przez Inwestora UNIBEP zwrócił się z propozycją odkupienia całego projektu na warunkach rynkowych.

Projekt (trzy etapy) zostanie zrealizowany w ciągu kilku lat jako własny projekt deweloperski Grupy UNIBEP. Wynegocjowana cena zakupu odzwierciedla obecną sytuacją na rynku mieszkaniowym i stwarza duże szanse na wysoką rentowność projektu.

3. W dniu 23 grudnia 2008 r. została zawarta umowa przedwstępna zakupu 100% udziałów przedsiębiorstwa MAKBUD Sp. z o.o. w Łomży, spółki działającej w branży drogowej.

Umowa została ostatecznie sfinalizowana w miesiącu lutym 2009 r. o czym więcej informujemy w pkt. III.3 niniejszego sprawozdania.

2. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

Poniższe tabele prezentują wartość przychodów i wyniki przypadające na segmenty: branżowy i geograficzny.

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008				
	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	531 793 041,90	10 115 526,37	13 903 011,66	- 51 905 116,41	503 906 463,52
sprzedaż zewnętrzna	490 411 144,70	10 115 526,37	3 379 792,45		503 906 463,52
sprzedaż na rzecz innych segmentów	41 381 897,20		10 523 219,21	- 51 905 116,41	-
Koszt sprzedaży	478 794 331,87	6 186 243,86	13 212 292,75	- 49 860 237,08	448 332 631,40
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	52 998 710,03	3 929 282,51	690 718,91	- 2 044 879,33	55 573 832,12
% zysku brutto ze sprzedaży	9,97%	38,84%	4,97%	-	11,03%

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	392 067 553,61	11 395 412,83	6 298 670,16	- 2 251 184,72	407 510 451,88
Koszt sprzedaży	365 963 412,03	8 900 695,77	5 192 641,45	- 2 100 442,56	377 956 306,69
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	26 104 141,58	2 494 717,06	1 106 028,71	- 150 742,16	29 554 145,19
% zysku brutto ze sprzedaży	6,66%	21,89%	17,56%	-	7,25%

Głównym źródłem przychodów Grupy UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż usług budowlanych. Pojawiły się przychody ze sprzedaży w obszarze działalności developerskiej.

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008

WYSZCZEGÓLNIENIE	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	364 668 668,18	139 237 795,34	503 906 463,52
Koszt sprzedaży	316 123 684,50	132 208 946,90	448 332 631,40
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	48 544 983,68	7 028 848,44	55 573 832,12
% zysku brutto ze sprzedaży	13,31%	5,05%	11,03%

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007

WYSZCZEGÓLNIENIE	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	367 727 697,45	39 782 754,43	407 510 451,88
Koszt sprzedaży	340 601 541,42	37 354 765,27	377 956 306,69
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	27 126 156,03	2 427 989,16	29 554 145,19
% zysku brutto ze sprzedaży	7,38%	6,10%	7,25%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym. W porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego widać poważny wzrost przychodów eksportowych (139,2 mln PLN wobec 39,7 mln PLN po czterech kwartałach roku poprzedniego).

3. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Po analizie wyników trzeciego kwartału oraz czynników zewnętrznych i wewnętrznych Zarząd spółki UNIBEP S.A. w dniu 12.11.2008 r. przedstawił korektę prognozy Grupy UNIBEP na rok 2008:

Prognoza po korekcie:

Przechody ze sprzedaży: 505,0 mln PLN

EBITDA: 34,5 mln PLN

EBIT: 33 mln PLN

Zysk netto: 26,0 mln PLN

Opublikowana wcześniej prognoza zawierała osiągnięcie następujących wyników finansowych:

Przechody ze sprzedaży: 670,0 mln PLN

EBITDA: 32,5 mln PLN

EBIT: 31,0 mln PLN

Zysk netto: 24,0 mln PLN

Rzeczywiste wyniki finansowe po czterech kwartałach roku 2008:

Przechody ze sprzedaży: 503,9 mln PLN
EBITDA: 33,4 mln PLN
EBIT: 31,8 mln PLN
Zysk netto: 27,6 mln PLN

Pomimo znacznego pogorszenia koniunktury w drugim półroczu 2008 roczne wyniki w najważniejszej kategorii, tj. zysku netto, są znacznie lepsze od oczekiwań. Osiągnęliśmy zysk netto o 15% wyższy niż pierwotnie prognozowaliśmy, a uzyskany przez nas poziom rentowności netto 5,49% należy do najlepszych w naszym segmencie rynku.

4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Po czterech kwartałach 2008 roku, w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego poprawione zostały wyniki zarówno w zakresie sprzedaży, jak też zysków Grupy.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego powiększyły się o 24% i przekroczyły 503 mln PLN. Jeszcze szybszy wzrost dotyczył zysku operacyjnego oraz zysku netto.

EBIT wzrósł o 92% (do 31,8 mln PLN), a zysk netto o 135% (do 27,6 mln PLN).

Pozyskanie środków z nowej emisji akcji oraz widoczny wzrost skali działalności spowodowały zmiany w strukturze majątku oraz źródłach finansowania. Suma bilansowa na koniec grudnia 2008 wynosiła 272 mln PLN (wzrost o 87% w stosunku do stanu na koniec roku 2007).

Rentowność EBIT wzrosła o 2,24 pkt%, (z poziomu 4,06% do 6,30%), rentowność netto o 2,61 pkt% (z poziomu 2,88% do 5,49%).

Rentowność kapitałów własnych ROE wyniosła 46,22% (107,58% za cztery kwartały 2007r.).

Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 1,51 (1,05 w roku 2007 r.).

Udział kosztów zarządu w sprzedaży zwiększył się z poziomu 2,68% do 3,60%, co spowodowane było mniejszym od zakładanego pierwotnie poziomem sprzedaży.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane wyniki to przede wszystkim:

- coraz lepsze zarządzanie realizowanymi kontraktami, w tym ścisła kontrola kosztowa realizowanych kontraktów budowlanych,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa UNIBEP.

Z czynników zewnętrznych należy wymienić korzystną sytuację na rynku dostawców materiałów i usług, skutkującą systematycznym obniżaniem cen za oferowane materiały i świadczone usługi.

4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Z pozytywnych rynkowych czynników mogących mieć wpływ na sytuację Grupy należy wymienić:

- uruchomienie projektów infrastrukturalnych finansowanych ze środków unijnych oraz środków publicznych.
- dalsze obniżanie cen materiałów budowlanych i usług firm podwykonawczych,
- większy dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej,

Prognozę wskaźników makroekonomicznych na lata 2009-2010 opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

		2008		2009				2008	2009	2010
		III	IV	I	II	III	IV			
PKB	% r/r	4,8	2,7	1,5	1,3	2,0	2,8	4,8	2,0	3,0
PKB (wyrównany sezonowo)	%	1,2	0,6	0,8	0,7	0,3	0,1	x	x	x
Wartość dodana										
w przemyśle	% r/r	3,1	-1,1	-2,1	-4,2	-2,1	0,7	3,7	-1,8	0,5
w budownictwie	% r/r	11,0	6,3	4,2	3,1	5,0	4,3	11,3	4,2	5,4
w usługach rynkowych	% r/r	5,4	4,0	4,0	3,3	3,7	3,9	5,6	3,7	4,6
Popyt krajowy	% r/r	4,3	3,1	2,5	2,2	2,6	3,2	4,8	2,6	3,2
Spożycie ogółem	% r/r	4,0	3,8	2,9	2,6	2,4	2,7	4,0	2,6	3,0
w tym: indywidualne	% r/r	5,1	4,8	3,3	2,8	2,7	3,0	5,4	2,9	3,3
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	3,5	3,5	2,1	1,5	3,0	5,4	7,9	3,7	3,9
Produkcja sprzedana										
przemysłu	% r/r	3,3	-5,2	-1,1	-3,5	-1,0	1,3	4,2	-1,2	0,6
budownictwa	% r/r	11,8	7,4	3,7	2,4	4,0	3,6	11,0	3,5	4,2
Inflacja (CPI; średnia)	%	4,7	3,7	2,9	2,5	2,2	2,3	4,2	2,5	2,5
Inflacja (CPI; k.o.)	%	4,5	3,3	2,7	2,3	2,3	2,2	3,3	2,2	2,5
Podaż pieniądza (M3; k.o.)	%	17,3	18,8	14,9	12,5	10,2	9,5	18,8	9,5	9,8
Deficyt budżetu państwa	% PKB	x	x	x	x	x	x	-1,9	-1,3	x
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	5,1	3,9	3,2	2,9	2,7	3,0	5,5	3,0	3,3
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	3,5	2,2	0,5	-0,1	-0,5	-0,6	3,5	-0,2	1,0
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	8,9	9,5	9,8	10,1	10,5	11,0	9,5	11,0	10,5
Eksport (GUS/RN)	%	7,1	3,5	3,0	2,8	3,4	3,6	7,5	3,2	3,6
Import (GUS/RN)	%	5,9	4,7	4,8	4,6	4,0	4,2	7,6	4,5	4,2
Saldo obr. bież. BP (kroczaco)	% PKB	4,8	5,6	5,2	5,2	5,5	5,9	5,6	5,8	6,4
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	2,20	2,86	3,4	3,4	3,3	3,2	2,41	3,3	3,0
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	3,31	3,77	4,3	4,4	4,3	4,1	3,52	4,3	4,0

Źródło: IBnGR, styczeń 2009

Czynniki zależne od Grupy, które mogą mieć wpływ na wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału to:

- realizacja przez Grupę szczegółowych planów inwestycyjnych i sposobu ich finansowania z wykorzystaniem środków pozyskanych z emisji akcji,
- większa aktywność akwizycyjna poza segmentem budownictwa mieszkaniowego (m.in. w handlowo-usługowym) oraz poza głównym rynkiem działalności (rynek warszawski),
- rozwój działań związanych z wejściem w segment budownictwa drogowego.
- rozpoczęcie realizacji dużych i prestiżowych kontraktów
 - Suwałki Plaza w Suwałkach
 - Opera i Filharmonia Podlaska w Białymstoku,
 - Aqua Park w Suwałkach.

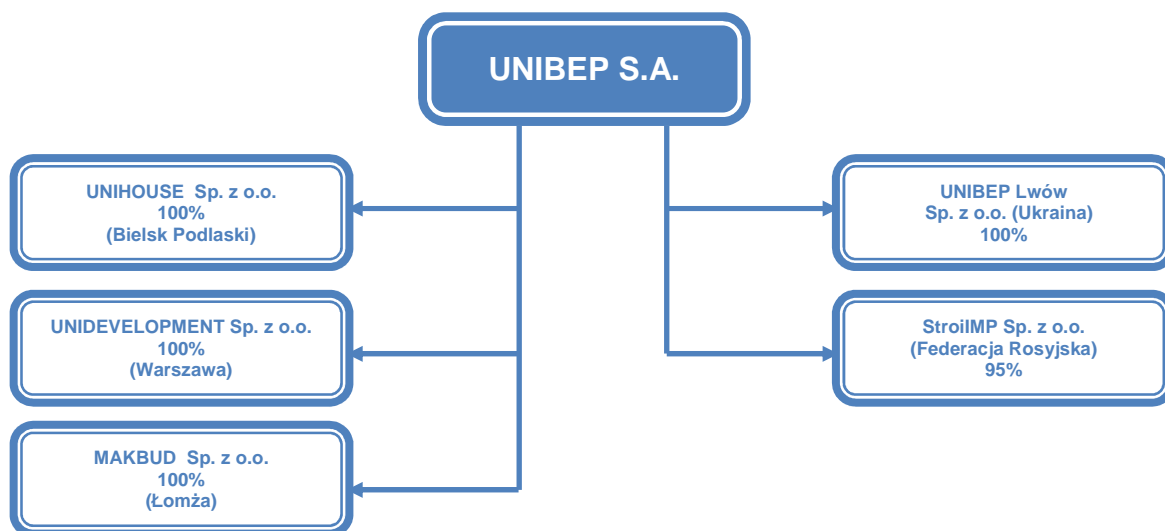
Do najważniejszych czynników, mogących mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału należy zaliczyć:

- kryzys finansowy przekładający się na utrudnienie w dostępie firm i osób fizycznych do kredytów bankowych,
- pogłębiające się osłabienie koniunktury na rynku mieszkaniowym a tym samym zmniejszenie aktywności firm deweloperskich i inwestycyjnych (wartość portfela zleceń, egzekucja należności),
- wzrost konkurencji wśród generalnych wykonawców w głównym obszarze działalności Grupy.

4.3. Sezonowość

W IV kwartale 2008 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP



W skład Grupy UNIBEP wchodzi: UNIBEP S.A. (spółka dominująca), UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży oraz zarejestrowana na Ukrainie spółka UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie i zarejestrowana w Kaliningradzie spółka StroiIMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska).

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroiIMP Sp. z o.o. Spółka MAKBUD zakupiona została w 2009 r. w związku z czym będzie podlegać konsolidacji od I kwartału 2009 r. W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, która oprócz działalności produkcyjnej kontynuuje rozpoczęte, przed powołaniem UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. projekty developerskie.

6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

6.1 Główni akcjonariusze

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	27,06%	9.179.646	27,06%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.124.602	18,05%	6.124.602	18,05%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.124.602	18,05%	6.124.602	18,05%
4.	Robert Andrzej Micał	2.613.093	7,70%	2.613.093	7,70%
5.	Zina Micał	1.985.241	5,85%	1.985.241	5,85%
6.	Nabywcy w Ofercie Publicznej	7.900.000	23,29%	7.900.000	23,29%
	Razem		100,00%		100,00%

6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
ZARZĄD					

1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	0	0	0
2.	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	0	0	0
3.	Mariusz Sawoniewski	Członek Zarządu	0	0	0
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	0	0	0
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	27,06%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.124.602	6.124.602	18,05%
4.	Zina Micał	Członek RN	1.985.241	1.985.241	5,85%
5.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	0
6.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	0

6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda

W okresie objętym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie wypłacał ani nie zadeklarował wypłaty dywidendy.

O wypłacie dywidendy z zysku netto osiągniętego przez UNIBEP S.A. za dany rok obrotowy, a także o jej wysokości i terminie wypłaty decyduje w drodze uchwały Zwyczajne Walne Zgromadzenie. Prawo do uczestniczenia w wypłacie dywidendy mają wszystkie akcje Spółki. Uchwały o podziale zysku netto podejmowane są przez akcjonariuszy na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, zwoływanym po zakończeniu każdego roku obrotowego.

Zgodnie z polityką dywidendy UNIBEP S.A., Zarząd będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie całości bądź części zysku na wypłatę dywidendy po każdym zakończonym roku obrotowym, w zakresie w jakim będzie to możliwe przy uwzględnieniu realizacji strategii długoterminowego wzrostu wartości Grupy UNIBEP, jej możliwości finansowych, w tym poziomu generowanego zysku netto, prowadzonej polityki inwestycyjnej oraz bieżących potrzeb kapitałowych, wskaźników zadłużenia oraz poziomu kapitałów rezerwowych.

7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie objętym sprawozdaniem nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności, stanowiących co najmniej 10 % kapitałów własnych UNIBEP S.A.

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym sprawozdaniem kwartalnym nie zawarto innych niż wymienione w skróconym jednostkowym sprawozdaniu UNIBEP S.A. umów lub transakcji z podmiotami powiązanymi, których wartość (łącznie wartość wszystkich transakcji zawartych w okresie od początku roku obrotowego) przekraczałyby wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro, które nie byłyby typowymi, rutynowymi lub zawieranymi na warunkach innych niż rynkowe.

9. Inne istotne informacje Grupy

Spółka UNIBEP S.A. nie udzieliła nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

W miesiącu grudniu w związku z realizacją przez UNIHOUSE Sp. z o.o. pięcioletniego programu emisji niepublicznych obligacji (umowa programu emisji obligacji została opisana w prospekcie emisyjnym zamieszczonym na stronie www.unibep.pl) UNIBEP S.A. w ramach realizacji w/w umowy przekazał UNIHOUSE Sp. z o.o. kolejne środki na realizację programu inwestycyjnego w kwocie 10 mln PLN.

Inne zdarzenia, które zaistniały przed analizowanym okresem, a mogące mieć wpływ na sytuację finansową Grupy, jak też bardziej szczegółowy opis wydarzeń wspomnianych w niniejszym opracowaniu znajduje się w prospekcie emisyjnym Grupy Dostępnym na stronie internetowej www.unibep.pl oraz w poprzednich raportach.

II. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-10-2008 do 31-12-2008

Prezentowane kwartalne skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-10-2008 do 31-12-2008 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelną sytuację finansową Grupy UNIBEP. Sprawozdanie to nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

Uwaga: kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej.

1. Skonsolidowany bilans

	NOTA	31-12-2008	31-12-2007
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	8 782 708,26	9 093 066,76
Wartości niematerialne		795 803,33	634 075,38
Środki trwałe w budowie	1	13 410 672,72	179 312,33
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		111 250,00	111 250,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	9 587 090,69	9 534 551,13
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	8 248 814,00	3 706 843,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		667 925,62	509 618,95
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		251 397,29	98 652,02
Aktywa trwałe razem		41 855 661,91	23 867 369,57
Aktywa obrotowe			
Zapasy	4	102 506 775,17	20 738 275,65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5	49 659 616,04	54 992 991,34
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	13 636 742,44	11 627 525,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	18	255 029,69	7 293 717,61
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	601 361,18
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	62 353 981,37	24 496 598,03
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 649 489,64	1 701 212,18
Aktywa obrotowe razem		230 061 634,35	121 451 681,10
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	353 500,00
AKTYWA RAZEM		271 917 296,26	145 672 550,67

	NOTA	31-12-2008	31-12-2007
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 392 718,40	2 722 718,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-	2 831,73	2 036,80
Pozostałe kapitały		72 593 210,85	3 769 050,38
Zyski (straty) zatrzymane		27 115 561,07	10 049 567,83
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		103 098 658,59	16 539 299,81
Kapitał mniejszości		718,98	
Kapitał własny ogółem		103 099 377,57	16 539 299,81
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6	351 772,34	2 603 342,08
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7	194 215,25	323 807,07
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3	1 547 319,00	1 982 938,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	13 285 418,22	8 021 316,01
Przychody przyszłych okresów		1 102 004,36	490 171,17
Zobowiązania długoterminowe razem		16 480 729,17	13 421 574,33
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8	78 900 004,62	83 975 555,39
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	13 411 301,26	8 085 850,27
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	18	11 260 611,81	997 503,30
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6	4 817 998,98	9 580 235,60
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		12 916 391,11	2 283 686,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7	23 135 017,01	8 352 922,87
Przychody przyszłych okresów		7 895 864,73	2 435 923,10
Zobowiązania krótkoterminowe razem		152 337 189,52	115 711 676,53
PASYWA RAZEM		271 917 296,26	145 672 550,67
Wartość księgowa		103 098 658,59	16 539 299,81
Liczba akcji		32 481 009	27 227 184
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		3,17	0,61
Rozwodniona liczba akcji		32 481 009	27 227 184
Rozwodniona wartość księgowa na jedne akcję (w zł)		3,17	0,61

2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

	NOTA	za 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2008	za 3 miesiące kończących się 31 grudnia 2008	za 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2007	za 3 miesiące kończących się 31 grudnia 2007
Przychody ze sprzedaży					
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	9	502 905 453,44	100 855 580,22	405 815 359,53	132 458 622,93
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10	1 001 010,08	941 795,55	1 695 092,35	207 110,18
Przychody ze sprzedaży ogółem		503 906 463,52	101 797 375,77	407 510 451,88	132 665 733,11
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	11	447 536 915,25	85 070 439,62	376 503 210,79	120 516 908,43
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		795 716,15	766 279,70	1 453 095,90	250 150,13
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		55 573 832,12	15 960 656,45	29 554 145,19	11 898 674,55
Koszty sprzedaży		0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządu		18 138 205,00	5 379 634,24	10 936 638,13	4 478 531,95
Pozostałe przychody operacyjne	12	654 302,02	180 028,81	746 668,96	408 407,31
Pozostałe koszty operacyjne	13	6 336 567,41	5 235 307,41	2 826 096,06	2 225 329,18
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		31 753 361,73	5 525 743,61	16 538 079,96	5 603 220,73
Przychody finansowe	14	5 792 571,49	3 053 530,18	1 008 041,00	109 063,80
Koszty finansowe	15	1 137 802,48	-471 471,78	2 431 953,97	1 381 885,22
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		36 408 130,74	9 050 745,57	15 114 166,99	4 330 399,31
Podatek dochodowy		8 760 910,52	2 094 369,35	3 367 190,41	971 539,17
Zysk (strata) netto		27 647 220,22	6 956 376,22	11 746 976,58	3 358 860,14
Z tego przypadający:					
akcjonariuszom jednostki dominującej		27 646 508,23	6 955 677,32	11 746 976,58	3 358 860,14
akcjonariuszom mniejszościowym		711,99	698,90	0,00	0,00
Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)		0,85	0,21	0,43	0,12
Rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)		0,85	0,21	0,43	0,12

3. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej						Razem	Kapitał mniejszości	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane					
			Kapitał pozostały- opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto				
01 STYCZNIA 2008r.	2 722 718,40	-	2 036,80	-	3 769 050,78	-	1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81	16 539 299,81
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	11 746 976,58	-	11 746 976,58	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSE Sp. z o.o. za 2007r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	10 580 507,60	-	10 580 507,60	-	-	-
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	670 000,00	-	-	-	57 113 921,59	-	-	57 783 921,59	-	57 783 921,59
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	1 129 730,88	-	-	-	1 129 730,88	-	1 129 730,88
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	6,99	27 646 508,23	27 646 501,24	718,98	27 647 220,22
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	794,93	-	-	-	-	794,93	-	794,93
31 GRUDNIA 2008r.	3 392 718,40	-	2 831,73	1 129 730,88	71 463 479,97	-	530 947,16	27 646 508,23	103 098 658,59	103 099 377,57

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2007r.	2 719 700,00	- 786,81	1 092 358,40	-	1 975 818,03	- 2 631 454,80	2 143 507,11	5 299 141,93
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	2 143 507,11	- 2 143 507,11	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSE ASP z o.o. za 2006 r. i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	1 793 232,75	- 1 793 232,75	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. 2006 r.- ZFSS	-	-	-	-	-	- 40 000,00	-	40 000,00
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. -dywidenda	-	-	-	-	-	- 400 000,00	-	400 000,00
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	11 746 976,58	11 746 976,58
-podwyższenie kapitału podstawowego w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji	3 018,40	-	-	-	-	-	-	3 018,40
- przeniesienie kapitału z aktualizacji wyceny na zyski z lat ubiegłych	-	-	- 1 092 358,40	-	-	1 092 358,40	-	-
- korekty wyniku lat ubiegłych	-	-	-	-	-	- 68 587,11	-	68 587,11
-różnice z przeliczenia UNIBEP LWÓW T3OB Ukraina	-	- 1 249,99	-	-	-	-	-	1 249,99
31 GRUDNIA 2007r.	2 722 718,40	- 2 036,80	-	-	3 769 050,78	- 1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81

4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	31-12-2008	31-12-2007
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	36 408 130,74	15 114 166,99
II. Korekty razem	- 36 388 953,60	5 820 702,26
1. Amortyzacja	1 663 756,96	974 693,58
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 797 449,33	46 401,92
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 2 347 329,75	517 301,78
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	475 225,35	- 34 837,82
5. Zmiana stanu rezerw	14 652 502,32	5 208 499,72
6. Zmiana stanu zapasów	- 81 768 499,52	- 13 073 051,40
7. Zmiana stanu należności	11 008 054,33	- 34 881 748,56
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	16 133 662,94	48 777 965,10
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 970 752,08	612 341,57
10. Inne korekty	1 129 730,88	- 64 523,57
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 2 509 359,86	- 2 262 340,06
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 177,14	20 934 869,25
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 15 999 337,50	- 4 293 634,15
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	48 208,83	119 488,57
Nabycie akcji i udziałów	- 1 000 000,00	- 8 719,90
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 707 314,62	
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów	10 500 000,00	
Nabycie aktywów finansowych	- 10 000 000,00	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 13 743 814,05	- 4 182 865,48
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	486 082,07	9 393 117,93
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 9 233 265,21	- 2 891 726,06
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	58 086 173,99	3 018,40
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 529 283,37	- 462 443,42
Zapłacone odsetki	- 238 659,99	- 494 054,56
Wypłacone dywidendy		- 400 000,00
Pozostałe		- 409 189,17
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	48 571 047,49	4 738 723,12
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	34 846 410,58	21 490 726,89
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	2 167 121,51	- 14 285,48
- różnice kursowe	797 449,23	- 46 401,92
Środki pieniężne na początek okresu	24 274 826,42	2 784 099,53
Środki pieniężne na koniec okresu	59 121 237,00	24 274 826,42
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	449 668,87	76 099,06

III. Objasnienia do sprawozdania finansowego

Uwaga: kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej.

1. Wybrane noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Środki trwałe	8 782 708,26	9 093 066,76
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 811 910,18	4 174 582,97
- urządzenia techniczne i maszyny	2 451 125,41	2 528 397,51
- środki transportu	2 057 809,50	1 868 484,77
- inne środki trwałe	461 863,17	521 601,51
Środki trwałe w budowie	13 410 672,72	179 312,33
RAZEM	22 193 380,98	9 272 379,09

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2008

Wyszczególnienie	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2008 r.	5 435 715,84	3 455 681,23	2 697 892,34	1 016 113,31	179 312,33	12 784 715,05
Zwiększenia (z tytułu)	169 852,11	594 908,93	886 569,95	51 836,99	13 273 060,39	14 976 228,37
- zakup	128 152,11	593 448,93	775 038,04	51 836,99	13 273 060,39	14 821 536,46
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	41 700,00					41 700,00
- leasing			111 531,91			111 531,91
- inne		1 460,00				1 460,00
Zmniejszenia	441 968,19	24 210,14	259 528,26	86 443,44	41 700,00	853 850,03
- sprzedaż		1 000,00	106 628,25	61 708,16		169 336,41
- likwidacja i inne	441 968,19	23 210,14	152 900,01	24 735,28		642 813,62
- przekazanie na środki trwałe					41 700,00	41 700,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2008 r.	5 163 599,76	4 026 380,02	3 324 934,03	981 506,86	13 410 672,72	26 907 093,39
UMORZENIE 01.01.2008 r.	1 261 132,87	927 283,72	829 407,57	494 511,80	-	3 512 335,96
Umorzenie za okres (z tytułu)	90 556,71	647 970,89	437 716,96	25 131,89	-	1 201 376,45
Zwiększenia	136 607,88	665 942,33	551 396,85	105 510,98	-	1 459 458,04
- amortyzacja bieżąca	136 607,88	665 942,33	551 396,85	105 510,98	-	1 459 458,04
Zmniejszenia:	46 051,17	17 971,44	113 679,89	80 379,09	-	258 081,59
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	46 051,17	17 971,44	113 679,89	80 379,09	-	258 081,59
UMORZENIE 31.12.2008 r.	1 351 689,58	1 575 254,61	1 267 124,53	519 643,69	-	4 713 712,41
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2008 r.	4 174 582,97	2 528 397,51	1 868 484,77	521 601,51	179 312,33	9 272 379,09
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2008 r.	3 811 910,18	2 451 125,41	2 057 809,50	461 863,17	13 410 672,72	22 193 380,98

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2007

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

NOTA 2

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2008	31-12-2007
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	9 587 090,69	9 534 551,13
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	13 636 742,44	11 627 525,11
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	23 223 833,13	21 162 076,24
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	13 285 418,22	8 021 316,01
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	13 411 301,26	8 085 850,27
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	26 696 719,48	16 107 166,28

STAN DYSKONTA

	31-12-2008	31-12-2007
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 016 865,85	2 893 777,94
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	2 949 987,07	1 972 937,86

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2008	31-12-2007
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 900 287,03	- 1 945 733,38
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 668 236,27	1 399 004,11
Ogółem korekta marży brutto	767 949,24	- 546 729,27
Korekta przychodów finansowych	1 777 199,11	681 179,11
Korekta kosztów finansowych	688 968,92	508 041,80
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 315 115,00	- 169 283,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	- 53 729,00	240 266,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	1 487 335,43	- 302 608,96

NOTA 3

PODATEK ODROZCZONY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2008 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	687 470,00	1 004 061,00	1 691 531,00
Rezerwy na urlopy zaległe	239 430,00	- 53 881,00	185 549,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	239 456,00	- 28 014,00	211 442,00
	-	718 626,00	718 626,00
Rezerwa na koszty podwykonawców			
Inne koszty	12 737,00	86 605,00	99 342,00
Odprawy emerytalne, rentowe	62 008,00	- 23 817,00	38 191,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	189 526,00	1 949 990,00	2 139 516,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	-	-
Należności dyskonto	549 818,00	- 53 729,00	496 089,00
Premia i nagrody	298 528,00	955 793,00	1 254 321,00
Odpis na zapasy	-	627 000,00	627 000,00
Produkcja niezakończona podatkowo	1 256 561,00	- 1 214 078,00	42 483,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	171 309,00	573 415,00	744 724,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	-	-	-
RAZEM AKTYWA	3 706 843,00	4 541 971,00	8 248 814,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 385 807,00	- 1 337 351,00	48 456,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	88 306,00	6 095,00	94 401,00
Dyskonto zobowiązań	374 858,00	315 115,00	689 973,00
Pozostałe	-	-	-
Odsetki nieotrzymane	-	24 878,00	24 878,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	133 967,00	555 644,00	689 611,00
RAZEM REZERWY	1 982 938,00	- 435 619,00	1 547 319,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczone - wpływ na wynik finansowy	1 723 905,00	4 977 590,00	6 701 495,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		STAN NA DZIEŃ 31-12-2007 r.
	31-12-2006 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	321 729,00	365 741,00	687 470,00
Rezerwy na urlopy zaległe	163 896,00	75 534,00	239 430,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	126 026,00	113 430,00	239 456,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	110 898,00	- 110 898,00	-
Inne koszty	6 840,00	5 897,00	12 737,00
Odprawy emerytalne, rentowe	55 600,00	6 408,00	62 008,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	656 122,00	- 466 596,00	189 526,00
Kontrakty - rezerwa na straty	421,00	- 421,00	-
Należności dyskonto	309 553,00	240 265,00	549 818,00
Premia i nagrody	-	298 528,00	298 528,00
Nieopłacone odsetki	4 976,00	- 4 976,00	-
Produkcja niezakończona podatkowo	738 347,00	518 214,00	1 256 561,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	50 796,00	120 513,00	171 309,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	3 170,00	- 3 170,00	-
RAZEM AKTYWA	2 548 374,00	1 158 469,00	3 706 843,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	896 279,00	489 528,00	1 385 807,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	64 317,00	23 989,00	88 306,00
Dyskonto zobowiązań	205 575,00	169 283,00	374 858,00
Pozostałe	15 207,00	- 15 207,00	-
Kary naliczone a nie otrzymane	7 459,00	- 7 459,00	-
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	10 151,00	123 816,00	133 967,00
RAZEM REZERWY	1 198 988,00	783 950,00	1 982 938,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	1 349 386,00	374 519,00	1 723 905,00

NOTA 4

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Materiały	1 535 988,03	1 389 840,92
Półprodukty i produkty w toku	60 048 679,72	4 355 218,64
Produkty gotowe	5 525 791,48	-
Towary	38 696 315,94	14 075 053,28
Zaliczki na dostawy		918 162,81
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	105 806 775,17	20 738 275,65
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	3 300 000,00	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	102 506 775,17	20 738 275,65

NOTA 5

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
Należności z tytułu dostaw i usług	42 097 143,63	51 950 139,94
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 389 052,99	2 625 983,61
Inne należności niefinansowe	173 419,42	416 867,79
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	49 659 616,04	54 992 991,34
Odpisy aktualizujące wartość należności	904 883,53	346 303,63
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	50 564 499,57	55 339 294,97

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008	31-12-2007
Stan na początek okresu	346 303,63	562 077,84
a) zwiększenia (z tytułu)	736 101,09	240 969,38
- utworzenia	736 101,09	240 969,38
b) zmniejszenia (z tytułu)	177 521,19	456 743,59
- spłaty wierzytelności	151 243,03	117 332,43
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	26 278,16	339 411,16
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	904 883,53	346 303,63

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2008	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE	351 772,34	2 603 342,08
- zobowiązania z tytułu kredytów	35 585,08	1 598 995,28
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	325 069,23
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	316 187,26	679 277,57
- inne zobowiązania długoterminowe		
KRÓTKOTERMINOWE	4 817 998,98	9 580 235,60
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	2 435 295,04	268 173,53
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 597 731,35	8 406 711,41
- zobowiązania z tytułu pożyczek	325 106,00	349 386,32
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	458 908,99	555 964,34
- inne	957,60	-
RAZEM	5 169 771,32	12 183 577,68

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2008	31-12-2007
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	2 179,91	4 137,39
- odprawy emerytalne	-	2 086,85
- odprawy rentowe	2 179,91	2 050,54
a) zwiększenia (z tytułu)	4 240,17	2 179,91
- odprawy emerytalne	3 612,50	-
- odprawy rentowe	627,67	2 179,91
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	4 137,39
- odprawy emerytalne	-	2 086,85
- odprawy rentowe	-	2 050,54
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	6 420,08	2 179,91
- odprawy emerytalne	3 612,50	-
- odprawy rentowe	2 807,58	2 179,91

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2008	31-12-2007
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	8 350 742,96	3 175 596,01
- świadczenia pracownicze	2 831 727,18	862 614,95
- naprawy gwarancyjne	3 618 265,78	1 693 308,41
- rezerwa na podwykonawców	-	583 672,65
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	-
- koszty pozostałe	65 000,00	36 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	40 647 547,71	14 587 680,20
- świadczenia pracownicze	7 888 763,02	2 831 727,18
- naprawy gwarancyjne	5 392 689,99	1 967 457,02
- rezerwa na podwykonawców	26 216 922,24	7 887 746,00
- rezerwa na zobowiązania	859 172,46	1 835 750,00
- koszty pozostałe	290 000,00	65 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	25 824 043,77	9 412 533,25
- świadczenia pracownicze	3 086 205,74	862 614,95
- naprawy gwarancyjne	108 159,78	42 499,65
- rezerwa na podwykonawców	22 434 678,25	8 471 418,65
- koszty pozostałe	195 000,00	36 000,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	45 649,97	-
- świadczenia pracownicze	45 649,97	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	23 128 596,93	8 350 742,96
- świadczenia pracownicze	7 588 634,49	2 831 727,18
- naprawy gwarancyjne	8 902 795,99	3 618 265,78
- rezerwa na podwykonawców	3 782 243,99	-
- rezerwa na zobowiązania	2 694 922,46	1 835 750,00
- koszty pozostałe	160 000,00	65 000,00

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
- z tytułu dostaw i usług	59 050 569,85	61 376 057,97
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	2 735 431,06	1 209 472,55
- z tytułu wynagrodzeń	543 906,07	482 667,17
- zaliczki otrzymane na dostawy	15 958 321,33	20 596 438,16
- inne	182 998,75	257 208,58
- fundusze specjalne	428 777,56	53 710,96
RAZEM	78 900 004,62	83 975 555,39

NOTA 9

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ		ZA 3 MIESIĄCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
- sprzedaż usług budowlanych	490 375 641,99	389 816 368,89	91 180 691,06	129 590 153,27
sprzedaż deweloperska	9 196 863,94	11 395 412,83	9 196 243,94	1 862 116,82
- sprzedaż wyrobów	3 045 181,22	4 223 422,00	416 848,76	972 640,90
- sprzedaż usług pozostałych	287 766,29	380 155,81	61 796,46	33 711,94
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	502 905 453,44	405 815 359,53	100 855 580,22	132 458 622,93

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ		ZA 3 MIESIĄCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
a) kraj	363 663 158,10	365 943 884,40	63 471 983,09	103 730 040,64
- sprzedaż usług budowlanych	351 165 958,93	350 041 875,08	53 826 201,22	100 861 570,98
- sprzedaż deweloperska	9 196 863,94	11 395 412,83	9 196 243,94	1 862 116,82
- sprzedaż wyrobów	3 040 681,22	4 126 440,68	412 348,76	875 659,58
- sprzedaż usług pozostałych	259 654,01	380 155,81	37 189,17	130 693,26
b) eksport	139 242 295,34	39 871 475,13	37 383 597,13	28 728 582,29
- sprzedaż usług budowlanych	139 209 683,06	39 774 493,81	37 354 489,84	28 728 582,29
- sprzedaż usług pozostałych	32 612,28	96 981,32	29 107,29	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	502 905 453,44	405 815 359,53	100 855 580,22	132 458 622,93

NOTA 10

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH		ZA 3 MIESIĘCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
- sprzedaż towarów	918 662,46	1 682 099,78	918 662,46	204 291,51
- sprzedaży materiałów	82 347,62	12 992,57	23 133,09	2 818,67
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	1 001 010,08	1 695 092,35	941 795,55	207 110,18

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH		ZA 3 MIESIĘCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
a) kraj	1 001 010,08	1 695 092,35	941 795,55	207 110,18
- sprzedaż towarów	918 662,46	1 682 099,78	918 662,46	204 291,51
- sprzedaży materiałów	82 347,62	12 992,57	23 133,09	2 818,67
b) eksport	-	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	1 001 010,08	1 695 092,35	941 795,55	207 110,18

NOTA 11

KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ		ZA 3 MIESIĄCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
a) amortyzacja	1 663 756,96	974 693,58	429 220,56	257 253,22
b) zużycie materiałów i energii	83 299 502,28	103 009 629,94	17 494 785,62	22 654 228,70
c) usługi obce	407 306 979,02	258 503 886,15	100 336 737,90	102 307 478,51
d) podatki i opłaty	547 760,99	564 227,39	- 151 941,72	185 467,03
e) wynagrodzenia	26 186 395,95	16 977 007,66	5 987 834,87	5 081 574,05
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 547 375,97	3 802 136,95	1 364 971,89	1 125 281,89
g) pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	6 885 883,13	3 728 677,90	2 458 174,06	1 098 477,39
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	532 437 654,30	387 560 259,57	127 919 783,18	132 709 760,79
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	- 47 160 281,17	2 252 462,66	- 28 615 889,25	- 6 428 386,14
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 19 602 252,88	- 2 372 873,31	- 8 853 820,07	- 1 285 934,27
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 18 138 205,00	- 10 936 638,13	- 5 379 634,24	- 4 478 531,95
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	447 536 915,25	376 503 210,79	85 070 439,62	120 516 908,43

NOTA 12

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ		ZA 3 MIESIĄCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	7 578,80	-	- 3 753,59
b) dotacje	188 666,83	21 850,12	58 136,10	5 255,73
c) pozostałe, w tym:	465 635,19	717 240,04	121 892,71	406 905,17
- rozwiązane odpisy aktualizujące	161 729,45	117 332,43	87 936,33	34 110,53
- odpisane zobowiązania	-	119 832,91	-	118 617,59
- rozwiązanie rezerwy	45 649,97	-	-	-
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	30 633,12	30 633,12	7 658,28	7 652,07
- kary i odszkodowania	174 191,46	256 138,58	13 548,25	244 839,41
- inne	53 431,19	193 303,00	12 749,85	1 685,57
RAZEM	654 302,02	746 668,96	180 028,81	408 407,31

NOTA 13

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ		ZA 3 MIESIĄCE KOŃCZĄCE SIĘ	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	482 764,17	-	134 804,23	-
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	4 036 101,09	240 969,38	3 991 476,65	240 872,33
- odpisy aktualizujące należności	736 101,09	240 969,38	691 476,65	240 872,33
- odpisy aktualizujące zapasy	3 300 000,00	-	3 300 000,00	-
c) pozostałe, w tym:	1 817 702,15	2 585 126,68	1 109 026,53	1 984 456,85
- spisane należności	26 278,16	31 822,32	19 020,66	673,32
- rezerwa na zobowiązania	809 172,46	1 835 750,00	745 613,46	1 835 750,00
- przekazane darowizny	72 559,00	32 000,00	34 023,14	9 000,00
- nieodpłatne przekazanie infrastruktury	128 733,00	-	128 733,00	-
- koszty sądowe i procesowe, wyroki sądowe	117 567,23	240 574,40	29 826,57	23 342,17
- odpis z zysku na ZFŚS	300 000,00	-	-	-
- inne	363 392,30	444 979,96	151 809,70	115 691,36
RAZEM	6 336 567,41	2 826 096,06	5 235 307,41	2 225 329,18

NOTA 14

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ		ZA 3 MIESIĄCE KOŃCĄCE SIĘ	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	4 622 609,36	1 007 962,13	2 031 928,08	109 063,80
- odsetki od udzielonych pożyczek	-	-	-	-
- odsetki od lokat	2 649 851,08	276 979,83	926 290,35	276 979,83
- dyskonto kaucji	1 777 199,12	681 179,11	1 203 562,98	- 105 482,57
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia		180,95	-	- 19 582,53
- wycena aktywów finansowych	130 937,06		- 109 448,28	-
- pozostałe	64 622,10	49 622,24	11 523,03	- 42 850,93
b) inne przychody finansowe	1 023 462,13	78,87	1 021 602,10	-
c) zysk ze sprzedaży aktywów finansowych	146 500,00	-	-	-
RAZEM	5 792 571,49	1 008 041,00	3 053 530,18	109 063,80

	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ		ZA 3 MIESIĄCE KOŃCĄCE SIĘ	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
Inne przychody finansowe				
a) dodatnie różnice kursowe	1 023 462,10	-	1 023 462,10	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-	-	-
c) pozostałe, w tym:	0,03	78,87	- 1 860,00	-
- pozostałe	0,03	78,87	- 1 860,00	-
Inne koszty finansowe razem:	1 023 462,13	78,87	1 021 602,10	-

NOTA 15

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ		ZA 3 MIESIĄCE KOŃCĄCE SIĘ	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	1 003 452,23	1 071 042,72	319 877,83	187 798,96
- odsetki od kredytów i pożyczek	162 914,46	372 824,37	- 148 472,65	5 481,35
- dyskonto kaucji	688 968,92	508 041,80	394 025,15	135 231,63
- odsetki od leasingu	89 729,05	76 393,94	15 223,68	36 987,18
- pozostałe	61 839,80	113 782,61	59 101,65	10 098,80
b) inne koszty finansowe	134 350,25	1 360 911,25	- 791 349,61	1 194 086,26
RAZEM	1 137 802,48	2 431 953,97	- 471 471,78	1 381 885,22

Inne koszty finansowe	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ		ZA 3 MIESIĄCE KOŃCĄCE SIĘ	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
a) ujemne różnice kursowe		1 221 856,15	- 828 687,89	1 133 175,75
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-	-	-
c) pozostałe, w tym:	134 350,25	139 055,10	37 338,28	60 910,51
- z tytułu prowizji	42 867,50	69 602,00	19 150,00	40 309,50
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	91 482,75	68 260,37	18 188,28	20 583,01
- pozostałe		1 192,73		18,00
Inne koszty finansowe razem:	134 350,25	1 360 911,25	- 791 349,61	1 194 086,26

NOTA 16
INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	531 793 041,90	10 115 526,37	13 903 011,66	- 51 905 116,41	503 906 463,52
sprzedaż zewnętrzna	490 411 144,70	10 115 526,37	3 379 792,45		503 906 463,52
sprzedaż na rzecz innych segmentów	41 381 897,20		10 523 219,21	- 51 905 116,41	-
Koszt sprzedaży	478 794 331,87	6 186 243,86	13 212 292,75	- 49 860 237,08	448 332 631,40
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	52 998 710,03	3 929 282,51	690 718,91	- 2 044 879,33	55 573 832,12
% zysku brutto ze sprzedaży	9,97%	38,84%	4,97%	-	11,03%
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu		x			18 138 205,00
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 5 682 265,39
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		x			31 753 361,73
Wynik na działalności finansowej					4 654 769,01
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x			36 408 130,74
Podatek dochodowy					8 760 910,52
ZYSK (STRATA) NETTO		x			27 647 220,22
Aktywa	67 802 758,36	101 387 290,49	22 636 763,15		191 826 812,00
Pozostałe aktywa nieprzypisane					80 090 484,26
AKTYWA RAZEM	67 802 758,36	101 387 290,49	22 636 763,15	-	271 917 296,26
Kapitał własny					103 099 377,57
Zobowiązania	127 710 336,76	8 734 090,24	876 219,47		137 320 646,47
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane					31 497 272,22
PASYWA RAZEM	127 710 336,76	8 734 090,24	876 219,47	-	271 917 296,26

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007

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

W IV kwartale 2008 w segmencie budowlanym przychody uzyskane od dwóch klientów indywidualnych przekroczyły 10 % łącznych przychodów. Łączna wartość tych przychodów z tytułu transakcji zewnętrznych uzyskanych od pojedynczego klienta wyniosła 169 811 665,33 zł. Natomiast w porównywalnym okresie przychody przekraczające 10% łącznych przychodów uzyskano od czterech klientów i ich wartość wyniosła 204 451 848,95 zł.

Amortyzacja według segmentów

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2008	31-12-2007
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 316 721,58	605 070,29
- działalność budowlana	675 689,18	333 247,40
- działalność deweloperska	8 604,96	
- pozostała działalność produkcyjna	632 427,44	271 822,89
Koszty ogólnego zarządu	347 035,38	369 623,29
RAZEM	1 663 756,96	974 693,58

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	364 668 668,18	139 237 795,34	503 906 463,52
Koszt sprzedaży	316 123 684,50	132 208 946,90	448 332 631,40
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	48 544 983,68	7 028 848,44	55 573 832,12
% zysku brutto ze sprzedaży	13,31%	5,05%	11,03%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		18 138 205,00
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 5 682 265,39
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			31 753 361,73
Wynik na działalności finansowej			4 654 769,01
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		36 408 130,74
Podatek dochodowy			8 760 910,52
ZYSK (STRATA) NETTO	x		27 647 220,22
Aktywa	216 021 343,46	45 886 399,16	261 907 742,62
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	10 009 553,64
AKTYWA RAZEM	216 021 343,46	45 886 399,16	271 917 296,26
Kapitał własny			103 098 658,59
Pasywa	107 315 936,53	50 763 297,80	158 079 234,33
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	10 739 403,34
PASYWA RAZEM	107 315 936,53	50 763 297,80	271 917 296,26

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

NOTA 17

ŚRODKI PIENIĘŻNE WG WALUT

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	35 851 979,08	x	22 779 395,64
- EURO	6 003 167,24	25 047 614,99	22 774,21	81 577,22
- USD	349 230,98	1 034 352,32	47 153,43	114 818,60
- RBL	4 150 221,74	418 342,35	15 269 907,52	1 519 355,80
- NOK	1 900,00	805,22		
- UAH	2 379,11	887,41	3 013,65	1 450,77
RAZEM	x	62 353 981,37	x	24 496 598,03

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2008	31-12-2007
Środki pieniężne w banku i kasie	62 353 981,37	24 496 598,03
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	- 797 449,33	46 401,92
Kredyty w rachunku bieżącym	- 2 435 295,04	- 268 173,53
RAZEM	59 121 237,00	24 274 826,42

NOTA 18

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH

	31-12-2008	31-12-2007
Skumulowane przychody z tytułu umów o budowę	488 477 504,59	453 443 230,41
Skumulowane koszty z tytułu umów o budowę	455 494 857,14	421 063 378,18
w tym ujęta strata	-	-
Skumulowana marża z tytułu umów o budowę	32 982 647,45	32 379 852,23
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę w tym:	255 029,69	7 293 717,61
- wycena kontraktów	255 029,69	7 293 717,61
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę w tym:	11 260 611,81	997 503,30
- wycena kontraktów	11 260 611,81	997 503,30
- rezerwa na straty w kontraktach	-	-

NOTA 19

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	31-12-2008	31-12-2007
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	18 301 592,06	8 770 469,03
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek	18 301 592,06	8 770 469,03

- otrzymane gwarancje i poręczenia	15 351 592,06	4 667 041,48
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 950 000,00	4 103 427,55
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	48 457 220,74	44 296 558,50
Na rzecz pozostałych jednostek	48 457 220,74	44 296 558,50
- udzielone gwarancje i poręczenia	31 775 782,89	38 811 869,99
- sprawy sporne	5 194 159,11	5 184 688,51
- inne zobowiązania warunkowe	291 756,34	
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	11 195 522,40	300 000,00

W stosunku do danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 lipca 2008 do 30 września 2008 zakończono sprawę sporną z firmą DREW-BUD na kwotę 50 858,08 zł.

2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

Zastosowane zasady rachunkowości

Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie Grupy UNIBEP za okres od 01-10-2008 do 31-12-2008 zostało sporządzone zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości opublikowaną w raporcie rocznym, z tym że zrealizowane różnice kursowe dotyczące należności i zobowiązań odniesiono odpowiednio na przychody ze sprzedaży produktów i usług i koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

Zasady przyjęte do przeliczenia

Podstawowe pozycje bilansu w przeliczeniu na EURO (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	41 855 661,91	10 031 555,44	23 867 369,57	6 663 140,58
Aktywa obrotowe	230 061 634,35	55 138 921,09	121 451 681,10	33 906 108,63
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	353 500,00	98 687,88
Aktywa razem	271 917 296,26	65 170 476,53	145 672 550,67	40 667 937,09
Kapitał własny	103 099 377,57	24 709 849,86	16 539 299,81	4 617 336,63
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	168 817 918,69	40 460 626,66	129 133 250,86	36 050 600,46
Pasywa razem	271 917 296,26	65 170 476,53	145 672 550,67	40 667 937,09

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

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

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	za 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2008		za 3 miesiące kończące się 31 grudnia 2008		za 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2007		za 3 miesiące kończące się 31 grudnia 2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	502 905 453,44	142 381 431,28	100 855 580,22	26 167 708,01	405 815 359,53	107 449 523,28	132 458 622,93	36 660 657,86
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 001 010,08	283 403,66	941 795,55	244 355,65	1 695 092,35	448 817,08	207 110,18	57 322,02
Koszty sprzedanych produktów i usług	447 536 915,25	126 705 618,54	85 070 439,62	22 072 139,39	376 503 210,79	99 688 416,33	120 516 908,43	33 355 541,90
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	795 716,15	225 281,32	766 279,70	198 816,80	1 453 095,90	384 742,61	250 150,13	69 234,21
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	55 573 832,12	15 733 935,09	15 960 656,45	4 141 107,48	29 554 145,19	7 825 181,42	11 898 674,55	3 293 203,77
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	31 753 361,73	8 989 938,49	5 525 743,61	1 433 694,05	16 538 079,96	4 378 860,40	5 603 220,73	1 550 806,99
Zysk (strata) brutto	36 408 130,74	10 307 785,95	9 050 745,57	2 348 281,24	15 114 166,99	4 001 844,68	4 330 399,31	1 198 527,39
Zysk (strata) netto	27 647 220,22	7 827 417,18	6 956 376,22	1 804 882,00	11 746 976,58	3 110 298,82	3 358 860,14	929 633,87

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.10.2008 r. do 31.12.2008 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8542 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,7768 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.10.2007 r. do 31.12.2007 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,6131 PLN/EURO

Podstawowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	19 177,14	5 429,39	20 934 869,25	5 543 017,70
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-13 743 814,05	-3 891 116,91	-4 182 865,48	-1 107 515,75
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	48 571 047,49	13 751 322,86	4 738 723,12	1 254 692,63
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	34 846 410,58	9 865 635,34	21 490 726,89	5 690 194,58
F. Środki pieniężne na początek okresu	24 274 826,42	6 776 891,80	2 784 099,53	726 691,25
G. Środki pieniężne na koniec okresu	59 121 237,00	14 169 599,51	24 274 826,42	6 776 891,80

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

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,5321 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2007 roku, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2008 roku, tj. kurs 4,1724 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2007 r.-31.12.2007 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,7768 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2006 roku, tj. kurs 3,8312 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2007 roku, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO.

3. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta

1. W dniu 15 stycznia 2009 r. UNIBEP S.A. nabył 49 sztuk Pięcioletnich Obligacji I emisji UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. (Emitent obligacji), o łącznej wartości nominalnej 4.900.000,- zł, i cenie 100.000,00 zł za jedną obligację. Obligacje zostały nabyte ze środków własnych Emitenta.
Emitentem obligacji jest UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A.
Obligacje zostały wyemitowane z datą 19.01.2009 r. Data wykupu obligacji to 18.01.2014 r. Środki uzyskane z emisji obligacji UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. zamierza przeznaczyć między innymi na finansowanie zakupu gruntów (jeden z celów emisyjnych).
2. W dniu 21 stycznia 2009 r., pomiędzy UNIBEP S.A., a Bogdanem Józefem Makowskim i Arturem Pawłem Makowskim została zawarta umowa sprzedaży 100% udziałów MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży. Łączna cena zapłaty została określona na 16.500.000 zł i będzie zapłacona w ratach. Ostatnia transza płatności zostanie dokonana w ciągu 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Udziały zostaną nabyte ze środków własnych Emitenta.
Niniejsza umowa była wykonaniem umowy przedwstępnej i stanowiła umowę przyrzeczoną o której UNIBEP S.A. informował w formie raportu bieżącego Nr 41/2008 z dnia 23 grudnia 2008 r.
MAKBUD Sp. z o.o. to podmiot, który powstał w wyniku wniesienia aportem Przedsiębiorstwa Budowlano-Drogowego „Makbud” Bogdan Józef Makowski do Przedsiębiorstwa Budowlano Drogowego ARTBUD Sp. z o.o.
Za ubiegły rok Przedsiębiorstwo Budowlano-Drogowe „Makbud” Bogdan Józef Makowski osiągnęło przychody w wysokości netto ok. 25,1 mln zł i zysk netto w wysokości ok. 2,36 mln zł, zaś Przedsiębiorstwo Budowlano Drogowe ARTBUD Sp. z o.o. przychody w wysokości netto ok. 6,71 mln zł i zysk netto w wysokości ok. 0,52 mln zł.
3. W dniu 30 stycznia 2009 r., UNIBEP S.A. powziął informację, iż Zarząd Województwa Podlaskiego zaakceptował postanowienia komisji przetargowej w przedmiocie wyboru oferty na dokończenie prac budowlanych i wykończeniowych na obiekcie Opery i Filharmonii Podlaskiej w Białymstoku. Na zadanie pierwsze czyli roboty budowlano – wykończeniowe komisja przetargowa opowiedziała się za wyborem najtańszej oferty, która została złożona przez UNIBEP S.A. Oferta UNIBEP S.A. opiewa na kwotę: 59.647.282,34 PLN brutto. Do dnia dzisiejszego nie podpisano umowy na realizację tego zadania.
4. W dniu 11 lutego 2009 r. UNIBEP S.A. powziął informację, iż oferta UNIBEP S.A. na realizację Miejskiego Centrum Usług Publicznych Kultury i Sportu – Aquapark z pływalnią w Suwałkach została uznana przez zamawiającego (Miasto Suwałki) za najkorzystniejszą i zamawiający wyraża chęć podpisania umowy na realizację tej inwestycji. Oferta UNIBEP S.A. opiewa na kwotę: 44.987.745,43 PLN brutto.
Emitent informuje jednocześnie, iż przedmiotowa inwestycja jest realizowana w trybie ustawy Prawo Zamówień Publicznych i w związku z powyższym pozostałym oferentom przysługuje prawo oprostowania w/w decyzji zamawiającego. Do dnia dzisiejszego nie podpisano umowy na realizację tego zadania.
5. W dniu 19 lutego 2009r. UNIBEP S.A. zawarł z Bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego. Limit kredytowy wskazanej umowy wynosi 45.000.000 PLN. W ramach limitu PKO BP:
 - 1) udziela Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym, w walucie polskiej,
 - 2) udziela Emitentowi kredytu obrotowego odnawialnego, w walucie PLN lub EUR,
 - 3) na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności udzieli gwarancji bankowych.Limit udzielony jest na okres od 19 lutego 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. W chwili obecnej UNIBEP S.A. nie korzysta ze środków objętych limitem kredytowym.
6. W dniu 27 lutego 2009 r. UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum zawarł umowę na wykonanie centrum SUWAŁKI PLAZA w Suwałkach. W skład konsorcjum wykonawczego wchodzi: UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum i MOSTOSTAL Białystok Sp. z o.o. jako Partner Konsorcjum.
Przedmiotem umowy jest realizacja wielofunkcyjnego centrum handlowo-rozrywkowego o nazwie SUWAŁKI PLAZA, o powierzchni brutto wynoszącej ok. 46 780 m², w tym ok. 16 840 m² powierzchni brutto parkingów

podziemnych, zlokalizowana w Suwałkach w okolicy ulic Noniewiczza, Dwernickiego, Kolejowej i Utrata, z kompletną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną.

Inwestorem przedsięwzięcia jest SUWAŁKI PLAZA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Belgijska 11/2. Łączne wynagrodzenie umowne nie może przekroczyć kwoty 30.000.000 Euro tj. 139.734.000 PLN wg średniego kursu NBP z dnia 27 lutego br. Inwestycja zostanie zrealizowana do 15.03.2010.

Zarząd UNIBEP S.A.

Mariusz Sawoniewski

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Członek Zarządu

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 27 luty 2009 roku



Unibep Spółka Akcyjna
ul. 3 Maja 19, Bielsk Podlaski, tel. (085) 730 70 61, fax: (085) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl
www.unibep.pl

