



Skrócony skonsolidowany raport  
za I kwartał 2011 roku

## SPIS TREŚCI

<b>1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy</b> .....	<b>3</b>
1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu.....	3
1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne.....	6
1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	6
1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy.....	6
1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	6
1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe .....	6
1.4.3 Sezonowość.....	7
1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP .....	8
1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP .....	8
1.5.2 Informacja dotycząca planowanego połączenia spółki zależnej Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. ze spółką przejmującą UNIBEP S.A.....	8
1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych.....	9
1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji.....	9
1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	9
1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .....	9
1.6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda.....	10
1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	10
1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi .....	10
1.9 Inne istotne informacje Grupy.....	10
<b>2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2011 do 31-03-2011</b> .....	<b>11</b>
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	11
2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych .....	13
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	14
2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	16
<b>3. Objasnienia do sprawozdania finansowego</b> .....	<b>17</b>
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	17
3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości .....	17
3.1.1.1 Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2011 roku.....	17
3.1.1.2 Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR a nie zatwierdzone przez UE do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego .....	17
3.1.2 Zasady przyjęte do przeliczenia .....	18
3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	19
3.2.1 Noty objaśniające.....	19
3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję.....	34
3.2.3 Połączenia jednostek gospodarczych.....	34
3.2.4 Należności i zobowiązania warunkowe .....	34
3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartałne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	35

## 1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

### 1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

#### **Komentarz Prezesa Zarządu**

##### **Szanowni Akcjonariusze**

Grupa Unibep osiągnęła w pierwszym kwartale przychody ze sprzedaży wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłym o prawie 12%. Oceniamy, że jest to dobry wynik, szczególnie biorąc pod uwagę bardzo dynamiczne wzrosty w roku poprzednim.

Głównym sektorem, który decydował o wzroście sprzedaży był segment generalnego wykonawstwa w budownictwie kubaturowym. Jest to efektem zbudowanego w okresach wcześniejszych portfela zleceń. W naszej ocenie obecna wartość portfela zleceń gwarantuje solidny poziom przychodów w kolejnych kwartałach oraz daje możliwość selektywnego podejścia do akwizycji.

Oprócz kontraktów krajowych istotnym zasileniem były również kontrakty wschodnie, które mają coraz większe znaczenie w strukturze przychodów i zysków Grupy.

Bardzo pozytywną informacją z ostatnich dni było podpisanie przez Inwestora warunkowej umowy kredytowej dotyczącej finansowania budowy hotelu we Wnukowie w Rosji. Oznacza to, że szanse na realizację kolejnego dużego i prestiżowego kontraktu są coraz większe. Oznacza to również, że banki znowu są skłonne finansować dobrze przygotowane inwestycje w Rosji, z wiarygodnymi partnerami.

Mniejsze przychody zanotowała działalność deweloperska co ma swoje odzwierciedlenie w marży i zysku Grupy. Wpływ na to miał fakt, iż zdecydowana większość projektu Santorini została rozpoznana w wynikach firmy w roku poprzednim, w tym roku pozostały do przekazania ostatnie sprzedane mieszkania. Z drugiej strony realizowany obecnie projekt Point House, gdzie podpisane są już umowy na ponad 30% oferowanych mieszkań, ujawni się w wynikach firmy nie wcześniej niż w IV kwartale bieżącego roku. Powyższe czynniki będą determinowały rozkład zysków w poszczególnych kwartałach roku 2011.

Istotnym wydarzeniem w obszarze deweloperskim było sfinalizowanie zakupu projektu biurowego w Warszawie, przy ulicy Grzybowskiej 81. Prace budowlane zostały już rozpoczęte. W naszej opinii projekt jest bardzo atrakcyjny i powinien zakończyć się sukcesem. Trwają też rozmowy na temat komercjalizacji projektu handlowo-usługowego w Kutnie. Liczymy, że w obecnym kwartale oba projekty komercyjne potwierdzą swoją jakość.

Pozytywnym sygnałem jest dodatni wynik w segmencie produkcyjnym, gdzie w analogicznym okresie roku poprzedniego była strata przekraczająca 1,7 mln PLN.

Tradycyjnie, ze względu na brak przychodów w okresie zimowym, pierwszy kwartał nie był dobry dla sektora drogowego. Nasze wysiłki koncentrowały się na przygotowaniu konsolidacji struktur a więc włączeniu spółki PRDiM w struktury oddziału drogowego Unibep S.A. Pozwoli to na większą sprawność działania oraz obniżenie kosztów bieżących.

W najbliższych kwartałach oczekujemy stopniowego wzrostu zysków. Ze względu na wspomnianą sytuację w rozkładzie przychodów, głównie w segmencie deweloperskim, można się spodziewać, że druga połowa roku będzie zdecydowanie lepsza niż pierwsza.

Spółka jest w dobrej kondycji finansowej a plan rozwoju ma zapewnione bezpieczne finansowanie dlatego też Zarząd rekomendował wypłatę Akcjonariuszom część wypracowanego w roku poprzednim zysku w formie dywidendy.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Z wyrazami szacunku

Jan Mikołuszko  
Prezes Zarządu  
UNIBEP S.A.

## Wybrane dane finansowe

### Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2011	I kw. 2010	I kw. 2011	I kw. 2010
Przychody netto ze sprzedaży	139 906	125 519	35 204	31 642
EBITDA	5 262	7 664	1 324	1 932
EBIT	3 589	6 340	903	1 598
Zysk/Strata netto	2 155	3 855	542	972

### Wybrane dane finansowe bilansowe\*

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.03.2011	31.12.2010	31.03.2011	31.12.2010
Aktywa trwałe	97 292	91 274	24 251	23 047
Aktywa obrotowe	367 354	285 270	91 566	72 032
Aktywa/Pasywa	464 651	376 549	115 818	95 081
Kapitał własny	142 682	140 411	35 565	35 455
Kapitał obcy	321 969	236 138	80 254	59 626

\*Zgodnie z MSR 34 śródroczna sprawozdawczość finansowa obejmuje bilans na koniec okresu śródrocznego i bilans porównawczy na koniec bezpośredniego poprzedzającego go roku obrotowego

### Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2011	I kw. 2010	I kw. 2011	I kw. 2010
Przepływy z działalności operacyjnej	- 22 638	- 14 090	- 5 696	- 3 552
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 2 745	- 3 704	- 691	- 934
Przepływy z działalności finansowej	21 983	3 853	5 531	971
Środki pieniężne na początek okresu	28 974	18 170	7 316	4 423
Środki pieniężne na koniec okresu	25 574	4 229	6 375	1 095

### Wybrane wskaźniki finansowe

	I kw. 2011	I kw. 2010
Rentowność EBIT	2,57%	5,05%
Rentowność netto (ROS)	1,54%	3,07%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	1,52%	3,34%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,40%	3,34%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,69	0,63*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,59	1,63*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,11	0,16*

\*Wskaźniki zostały wyliczone dla roku 2010

Zasady wyliczania wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie

relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu okresu/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 I kwartału 2011

### 1) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego - osiedle Zielony Żoliborz II Etap

W dniu 13 stycznia 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego "Zielony Żoliborz Etap C" położonego w Warszawie przy ul. Rydygiera. Zamawiającym jest spółka Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development.

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego "Zielony Żoliborz Etap C" w Warszawie o powierzchni całkowitej ponad 48 tys. m<sup>2</sup> oraz powierzchni użytkowej mieszkań 19,98 tys. m<sup>2</sup>.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 68.800.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Termin realizacji umowy: rozpoczęcie prac nastąpi w ciągu 7 dni od wejścia w życie umowy. Zakończenie realizacji robót budowlanych - 31 sierpnia 2012 r.

## **2) Umowa na budowę Hotelu VIKTORIA w Mińsku (Republika Białoruś)**

W dniu 25 stycznia 2011 r. został zrealizowany ostatni z warunków wejścia w życie umowy na budowę hotelu Viktoria w Mińsku na Białorusi. W dniu 22 stycznia 2011 r. ubezpieczeniem KUKK została objęta Umowa Kredytowa na finansowanie projektu "Budowa Hotelu Viktoria wraz z parkingiem w Mińsku przy Prospekcie Pobiediteley" w ramach kontraktu zawartego pomiędzy UNIBEP SA i GUP "Stolica".

Emitent informował o podpisaniu przedmiotowej umowy Raportem bieżącym Nr 36/2010 z dnia 29.10.2010 r.

Ubezpieczenie KUKK było ostatnim warunkiem wejścia w życie przedmiotowej umowy.

## **3) Zawarcie umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości**

W dniu 23 lutego 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę z firmą Inwestycja Grzybowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Inwestycja Grzybowska"), spółką zależną PEKAES S.A., na podstawie której Inwestycja Grzybowska sprzedała na rzecz UNIBEP S.A. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, przy ulicy Grzybowskiej 81, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA4M/00142656/5. Prezydent m.st. Warszawy nie skorzystał z przysługującego m.st. Warszawy prawa pierwokupu. O zawarciu umowy warunkowej Emitent informował Raportem bieżącym Nr 43/2010 z dnia 22.12.2010 r.

Obiekt biurowy powstanie przy ulicy Grzybowskiej 81 vis a vis Muzeum Powstania Warszawskiego i będzie realizowany przy współpracy UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. jako dewelopera oraz UNIBEP S.A. jako generalnego wykonawcy. Budowa rozpocznie się w kwietniu 2011 roku i zostanie ukończona w IV kw. 2012 roku. Inwestycja przy ul. Grzybowskiej 81 to blisko 10.000 mkw. powierzchni użytkowej, 130 miejsc parkingowych. Siedem kondygnacji nadziemnych i trzy podziemne.

## **4) Podjęcie decyzji o zamiarze połączenia UNIBEP S.A. (Spółka przejmująca) ze spółką zależną PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim**

W dniu 28 lutego 2011 r. Zarząd UNIBEP S.A. oraz Zarząd Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskimi ("PRDiM") podjęły uchwały dotyczące rozpoczęcia realizacji procedury połączenia spółek kapitałowych.

Szerzej na ten temat w pkt 1.5.2.

## **5) Umowa na wykonanie osiedla Odelsvegen Nord w Jessheim koło Oslo, Norwegia**

W dniu 1 marca 2011 UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla Odelsvegen Nord w Jessheim koło Oslo, Norwegia. Zamawiającym jest Jessheim Vest, Bolig og Naering AS.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie 44 mieszkań o powierzchni łącznej 3050m<sup>2</sup> w technologii modułowej. Panele zostaną wyprodukowane w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

Wartość umowy 29 756 242 NOK netto tj. 15 244 122 PLN wg. kursu NBP z dnia 1.03.2011 r. Warunki kontraktowe umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Niniejsza umowa może być rozwiązana, jeżeli zamawiający nie osiągnie zadowalającej sprzedaży lub nie uzyska pozwolenia na budowę bądź jeżeli zamawiający nie pozyska finansowania budowy.

## 1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

### SEGMENTY OPERACYJNE (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2011						Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	132 634	1 216	8 967	4 547	1 306	-8 763	139 906
sprzedaż zew netrzna	125 258	1 216	8 967	4 421	45		139 906
sprzedaż na rzecz innych segmentów	7 376			127	1 261	-8 763	0
Koszt sprzedaży	124 165	3 367	6 249	4 341	1 223	-8 218	131 127
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>8 469</b>	<b>-2 151</b>	<b>2 718</b>	<b>206</b>	<b>82</b>	<b>-545</b>	<b>8 779</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	6,39%	-176,94%	30,31%	4,53%	6,31%	6,22%	6,28%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2010						Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	98 254	1 088	19 657	6 453	725	-658	125 519
sprzedaż zew netrzna	98 254	1 088	19 657	6 440	80		125 519
sprzedaż na rzecz innych segmentów				13	646	-658	0
Koszt sprzedaży	88 393	1 588	15 971	8 187	395	-97	114 437
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>9 861</b>	<b>-500</b>	<b>3 686</b>	<b>-1 735</b>	<b>330</b>	<b>-561</b>	<b>11 082</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	10,04%	-45,90%	18,75%	-26,88%	45,53%	85,19%	8,83%

### INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. PLN)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe	
	okres zakończony 31-03-2011	okres zakończony 31-03-2010	stan na dzień 31-03-2011	stan na dzień 31-12-2010
<b>KRAJ</b>	110 807	118 375	69 568	61 321
<b>EKSPORT</b>	29 099	7 144	636	603
<b>Razem</b>	139 906	125 519	70 204	61 923

## 1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2011.

## 1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

### 1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Zasadniczy wpływ na poziom sprzedaży, w porównaniu do tego samego okresu roku ubiegłego, miał posiadany przez UNIBEP portfel zamówień w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym i rynku rosyjskim.

Istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

### 1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

#### Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Niestabilna sytuacja na rynku walutowym – bardzo duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,

- Wzrost konkurencji, zaostzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- Mniejsze od oczekiwań wydatki na infrastrukturę drogową.

**Czynniki zewnętrzne pozytywne:**

- Poprawa sytuacji na rynku mieszkaniowym,
- Poprawa sytuacji na rynku rosyjskim,
- Lepsza drożność, decyzyjność i większa skłonność do ryzyka systemu bankowego,
- Dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie).

**Czynniki wewnętrzne pozytywne:**

- Dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- Elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- Wielkość i jakość portfela zleceń,
- Coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka,
- Dobra, sprawdzona kadra,
- Zbudowanie kompetencji potrzebnych do działalności na rynku deweloperskim komercyjnym,
- Sprawność akwizycyjna na rynku rosyjskim i norweskim,
- Konsolidacja działalności w segmencie drogowym (realizowana fuzja z PRDiM).

**Czynniki wewnętrzne negatywne:**

- Stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- Wczesny etap rozwoju nowych biznesów (lekkie konstrukcje, drogownictwo), trudności w osiągnięciu zakładanej rentowności,
- Spadek zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

		2011				2010	2011	2012
		I	II	III	IV			
PKB	% r/r	4,3	3,8	3,6	3,3	3,8	3,7	4,1
PKB	% k/k	1,0	0,9	0,9	0,8	x	x	x
Wartość dodana								
w przemyśle	% r/r	7,0	6,9	6,9	6,8	9,2	7,0	7,5
w budownictwie	% r/r	12,6	9,4	7,5	7,2	3,8	8,5	11,8
w usługach rynkowych	% r/r	3,2	2,8	2,6	2,2	1,5	2,7	2,9
Popyt krajowy	% r/r	4,3	4,0	4,2	4,3	4,3	4,2	3,8
Spożycie ogółem	% r/r	3,0	3,1	3,0	2,9	3,4	3,0	3,8
w tym: indywidualne	% r/r	3,1	3,2	3,0	2,9	3,2	3,1	3,9
Inwestycje	% r/r	5,1	6,5	7,5	8,0	-1,2	7,1	8,1
Produkcja sprzedana								
przemysłu	% r/r	9,2	9,0	8,9	8,3	9,8	9,0	10,0
budownictwa	% r/r	18,8	12,9	9,5	8,7	3,5	11,3	12,6
Inflacja (CPI; średnia)	%	3,8	4,0	3,8	3,2	2,6	3,7	3,0
Inflacja (CPI; k.o.)	%	4,3	4,1	3,8	3,5	3,1	3,5	2,9
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	10,9	9,3	9,9	10,3	8,6	10,3	9,9
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	1,7	2,1	2,6	3,0	1,5	2,4	4,0
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	3,1	1,2	1,5	1,7	0,9	1,9	2,5
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	13,1	11,8	11,0	11,3	12,3	11,3	9,9
Eksport (GUS/RN)	%	8,6	8,3	6,8	5,5	10,1	7,3	6,7
Import (GUS/RN)	%	8,6	8,8	8,2	7,9	11,5	8,4	6,3
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-3,8	-4,0	-4,1	-4,3	-3,4	-4,3	-4,5
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	2,89	2,6	2,5	2,4	3,02	2,6	2,5
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	3,95	3,8	3,8	3,7	3,99	3,8	3,7

Źródło: IBnGR, maj 2011

### 1.4.3 Sezonowość

W I kwartale 2011 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż, choć trudne warunki zimowe nieco ograniczyły działalność w segmencie budowlanym kubaturowym.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla segmentu drogowego. W tym segmencie działalność w I kwartale br. była bardzo ograniczona.

## 1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



### 1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

W I kwartale 2011 roku struktura Grupy UNIBEP nie uległa zmianie.

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o., PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim oraz GN Invest Sp. z o.o. i Galeria Kutno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. Spółka GN Invest obecnie ma znikomy wpływ na wyniki finansowe, ma jednak wpływ na dane bilansowe Grupy. W roku 2011 przewiduje się również istotny wpływ GN Invest Sp. z o.o. na wyniki finansowe Grupy UNIBEP.

W roku 2011 planowane jest połączenie spółki PRDiM Sp. z o.o. z UNIBEP S.A.. Szerzej na ten temat w pkt 1.5.2.

### 1.5.2 Informacja dotycząca planowanego połączenia spółki zależnej Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. ze spółką przejmującą UNIBEP S.A.

W dniu 28 lutego 2011 r. Zarząd UNIBEP S.A. oraz Zarząd Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim ("PRDiM") podjęły uchwały dotyczące rozpoczęcia realizacji procedury połączenia spółek kapitałowych.

Połączenie nastąpi w drodze przejęcia w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt. 1 ksh tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej o Akcje Emisji Połączeniowej (zdefiniowane poniżej), które UNIBEP przyzna wspólnikom Spółki Przejmowanej według stosunku wymiany oraz zasad przyznawania Akcji Emisji Połączeniowej opisanych w niniejszym Planie Połączenia.

W wyniku połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej staną się akcjonariuszami UNIBEP.

Za majątek Spółki Przejmowanej, w której Spółka Przejmująca posiada 85% udziałów w kapitale zakładowym, Spółka Przejmująca wyda Akcje Emisji Połączeniowej wszystkim wspólnikom Spółki Przejmowanej poza samą Spółką Przejmującą, tj. nie wyda akcji własnych samej sobie za przysługującej jej udziały w Spółce Przejmowanej, co jest zgodne z treścią art. 514 § 1 ksh.

W rezultacie połączenia kapitał zakładowy UNIBEP zostanie podwyższony z kwoty 3.392.718,40 zł (trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście i 40/100) o kwotę nie wyższą niż 9.450 złotych (słownie: dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych), poprzez emisję do 94.500 (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda, w celu ich przydzielenia wspólnikom PRDiM Sp. z o.o., którzy w dniu rejestracji Połączenia staną się akcjonariuszami UNIBEP S.A. zgodnie z zasadami przydziału Akcji Emisji Połączeniowej opisanymi w Planie Połączenia.

UNIBEP podejmie stosowne działania mające na celu dopuszczenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym przez GPW, a w szczególności wystąpi z wnioskiem o zawarcie umowy dla dokonania



rejestracji Akcji Emisji Połączeniowej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (dalej „KDPW”) oraz z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym.

## 1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

### 1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

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	6.000.000	17,68%	6.000.000	17,68%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.060.000	17,86%	6.060.000	17,86%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.347.727	9,86%	3.347.727	9,86%

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

### 1.6.2 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 (ponad 5%)
<b>ZARZĄD</b>					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	50.000	50.000	---
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	50.000	50.000	---
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	45.000	45.000	---
<b>RADA NADZORCZA</b>					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	27,06%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.000.000	6.000.000	17,68%
4.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---
6.	Krzysztof Piotr Cetnar	Członek RN	0	0	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

### 1.6.3 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.

#### **1.6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda**

WZA UNIBEP S.A. obradujące w dniu 27 kwietnia 2011 r. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2010 rok. Zgodnie z podjętą uchwałą akcjonariuszom zostanie wypłacona dywidenda w wysokości 12 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy 4 071 262,08 zł (słownie: cztery miliony siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa złote 8/100).

Dzień dywidendy (D) ustalono na 31 maja 2011.

Dzień wypłaty dywidendy (W) ustalono na 15 czerwca 2011.

#### **1.7 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.

#### **1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi**

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie zawarł żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi lub zależnymi, które byłyby istotne lub były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

#### **1.9 Inne istotne informacje Grupy**

W okresie objętym sprawozdaniem 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.

## 2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2011 do 31-03-2011

Prezentowane kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-01-2011 do 31-03-2011 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. 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.

### 2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	31-03-2011	31-12-2010
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	2.1.1	50 230 607,87	51 456 052,26
Wartości niematerialne		10 239 050,29	10 243 986,19
Środki trwałe w budowie	2.1.1	7 407 342,67	6 777 220,23
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	7 287 173,20	6 437 125,22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.1.11	16 762 686,00	10 974 535,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		2 326 890,55	2 364 192,31
Pożyczki udzielone		2 435 021,11	2 365 204,69
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		603 259,06	655 467,05
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>97 292 030,75</b>	<b>91 273 782,95</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	2.1.2	129 201 347,36	99 216 722,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.1.3	135 774 526,61	116 043 464,99
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	16 535 998,92	15 445 761,25
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	2.1.9	48 891 795,20	17 983 575,27
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 688 790,05	3 585 230,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.1.5	25 600 364,43	28 822 570,75
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		5 361 478,27	3 872 823,98
Pożyczki udzielone		2 300 000,00	300 000,00
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>367 354 300,84</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>464 651 331,59</b>	<b>376 548 932,39</b>

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej c.d.

	NOTA	31-03-2011	31-12-2010
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		3 392 718,40	3 392 718,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		- 6 048,40	- 5 425,11
Pozostałe kapitały		114 582 463,13	114 466 463,13
Zyski (straty) zatrzymane		24 329 461,72	22 022 595,57
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>142 298 594,85</b>	<b>139 876 351,99</b>
Kapitał mniejszości		383 121,36	534 962,77
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>142 681 716,21</b>	<b>140 411 314,76</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2.1.6	52 897 342,89	32 447 904,16
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	2.1.7	570 992,64	583 028,67
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2.1.11	13 578 196,00	7 695 310,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	12 808 794,37	13 619 940,97
Przychody przyszłych okresów		11 191 596,24	7 005 167,21
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>91 046 922,14</b>	<b>61 351 351,01</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2.1.8	168 379 824,28	103 130 388,85
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	24 091 204,40	22 123 499,01
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	2.1.9	8 196 797,13	15 727 000,50
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2.1.6	8 890 184,09	7 422 000,03
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		96 185,69	25 356,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	2.1.7	20 324 131,38	21 297 984,61
Przychody przyszłych okresów		944 366,27	5 060 037,62
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>230 922 693,24</b>	<b>174 786 266,62</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>464 651 331,59</b>	<b>376 548 932,39</b>
Wartość księgowa		142 681 716,21	140 411 314,76
Liczba akcji		33 927 184	33 927 184
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		4,21	4,14
Rozwodniona liczba udziałów/akcji		34 007 730	33 991 575
Rozwodniona wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		4,20	4,13

## 2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31-03-2011	31-03-2010
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2.1.13	138 062 180,78	121 731 017,26
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2.1.14	1 844 025,42	3 787 821,96
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>		<b>139 906 206,20</b>	<b>125 518 839,22</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	2.1.15	129 284 761,79	110 678 927,74
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		1 842 140,01	3 758 055,09
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>8 779 304,40</b>	<b>11 081 856,39</b>
Koszty sprzedaży		646 212,40	663 621,91
Koszty zarządu		4 753 779,47	4 193 524,00
Pozostałe przychody operacyjne	2.1.16	425 110,78	236 967,33
Pozostałe koszty operacyjne	2.1.16	215 102,71	121 511,96
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>3 589 320,60</b>	<b>6 340 165,85</b>
Przychody finansowe	2.1.17	1 400 934,62	-141 407,06
Koszty finansowe	2.1.17	2 053 758,63	1 032 371,34
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>2 936 496,59</b>	<b>5 166 387,45</b>
Podatek dochodowy		781 505,31	1 311 257,35
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>2 154 991,28</b>	<b>3 855 130,10</b>

B. POZOSTAŁE DOCHODY	Okres 3 miesięcy zakończony	
	2011-03-31	2010-03-31
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	-589,83	7 857,98
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>-589,83</b>	<b>7 857,98</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>2 154 401,45</b>	<b>3 862 988,08</b>
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	2 154 991,28	3 855 130,10
akcjonariuszom jednostki dominującej	2 306 866,15	3 855 067,72
udziały niesprawujące kontroli	-	62,38
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,07	0,11
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,07	0,11
łącznie całkowite dochody, z tego przypadające:	2 154 401,45	3 862 988,08
akcjonariuszom jednostki dominującej	2 306 242,86	3 862 955,74
udziały niesprawujące kontroli	-	32,34
łącznie całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,07	0,11
łącznie całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,07	0,11

## 2.3 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 niesprawujących 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	-	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	116 000,00	-	-	-	116 000,00	-	<b>116 000,00</b>
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	623,29	-	-	-	-	623,29	33,46	<b>589,83</b>
- wynik bieżącego roku	-	-	-	-	-	2 306 866,15	2 306 866,15	- 151 874,87	<b>2 154 991,28</b>
<b>31 MARCA 2011 r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>- 6 048,40</b>	<b>416 000,00</b>	<b>114 166 463,13</b>	<b>22 022 595,57</b>	<b>2 306 866,15</b>	<b>142 298 594,85</b>	<b>383 121,36</b>	<b>142 681 716,21</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym c.d.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej									
	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał własny przypadający udziałom nie dającym kontroli	Kapitał własny razem
				Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2010r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>- 7 811 700,00</b>	<b>- 11 695,76</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 z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	17 795 340,27	- 17 795 340,27	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	3 855 067,72	3 855 067,72	62,38	<b>3 855 130,10</b>
- sprzedaż akcji własnych	-	4 687 020,00	-	-	1 348 912,50	-	-	6 035 932,50	-	<b>6 035 932,50</b>
- objęcie udziałów w PRDIM	-	-	-	-	-	-	-	-	559 157,71	<b>559 157,71</b>
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	7 888,02	-	-	-	-	7 888,02	-30,04	<b>7 857,98</b>
<b>31 MARCA 2010r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>-3 124 680,00</b>	<b>- 3 807,74</b>	<b>7 900 000,00</b>	<b>93 556 568,99</b>	<b>14 640 055,59</b>	<b>3 855 067,72</b>	<b>120 215 922,96</b>	<b>560 681,57</b>	<b>120 776 604,53</b>

## 2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	2 936 496,59	5 166 387,45
II. Korekty razem	- 25 574 021,32	-19 256 326,52
1. Amortyzacja	1 672 413,00	1 323 956,43
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 484 007,31	51 100,49
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	537 062,61	-121 411,78
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	46 508,63	-5 270,84
5. Zmiana stanu rezerw	- 985 889,26	9 709 470,51
6. Zmiana stanu zapasów	- 29 984 624,70	11 350 868,85
7. Zmiana stanu należności	- 52 579 567,20	-45 168 298,27
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	58 675 312,31	2 558 525,78
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 1 365 688,63	3 367 742,08
10. Inne korekty	- 428 423,30	-140 776,64
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 677 117,47	-2 182 233,13
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>- 22 637 524,73</b>	<b>-14 089 939,07</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 596 817,48	-694 200,75
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	45 296,10	24 748,13
Nabycie akcji i udziałów	- 450 000,00	-4 941 619,50
Odsetki i dywidendy otrzymane	256 439,05	6 597,39
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 2 000 000,00	-
Pozostałe	-	1 900 876,87
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>- 2 745 082,33</b>	<b>-3 703 597,86</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	- 223 482,00	-1 424 655,50
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 481 900,42	-320 787,05
Zapłacone odsetki	- 652 849,73	-437 685,37
Pozostałe	-	6 035 932,50
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>21 982 843,42</b>	<b>3 852 804,58</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>- 3 399 763,64</b>	<b>-13 940 732,35</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	10 060 297,35
- różnice kursowe	26 389,31	-117 784,98
<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>25 573 975,12</b>	<b>4 229 206,42</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	640 732,85	770 494,50



### 3. Objaśnienia do sprawozdania finansowego

#### 3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

##### 3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP za okres od 01.01.2011 do 31.03.2011 oraz okresy porównywalne zostało sporządzone zgodnie z wszystkimi wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską. Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok zakończony 31.12.2010 r.

##### 3.1.1.1 Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2011 roku

- 1) MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych -znowelizowany w listopadzie 2009 – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- 2) Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- 3) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF - opublikowane w maju 2010 roku – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011,
- 4) Zmiana do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- 5) Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- 6) KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,

Uwzględnienie tych nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową oraz na wyniki działalności Grupy.

##### 3.1.1.2 Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR a nie zatwierdzone przez UE do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego

- 1) MSSF 9 Instrumenty finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- 2) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później.
- 3) Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.
- 4) Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.

Wg szacunków Grupy wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

### 3.1.2 Zasady przyjęte do przeliczenia

#### Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EURO (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	31-03-2011		31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	97 292 030,75	24 250 861,37	91 273 782,95	23 047 189,09
Aktywa obrotowe	367 354 300,84	91 566 165,87	285 270 149,44	72 032 459,52
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	5 000,00	1 246,29	5 000,00	1 262,53
<b>Aktywa razem</b>	<b>464 651 331,59</b>	<b>115 818 273,53</b>	<b>376 548 932,39</b>	<b>95 080 911,14</b>
Kapitał własny	142 681 716,21	35 564 624,30	140 411 314,76	35 454 716,75
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	321 969 615,38	80 253 649,23	236 137 617,63	59 626 194,39
<b>Pasywa razem</b>	<b>464 651 331,59</b>	<b>115 818 273,53</b>	<b>376 548 932,39</b>	<b>95 080 911,14</b>

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 31 marca 2011 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0119 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.

#### Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów w przeliczeniu na EURO

Okres 3 miesięcy zakończony

Wyszczególnienie	31-03-2011		31-03-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	138 062 180,78	34 739 615,72	121 731 017,26	30 686 686,65
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 844 025,42	463 999,15	3 787 821,96	954 856,93
Koszty sprzedanych produktów i usług	129 284 761,79	32 531 015,50	110 678 927,74	27 900 609,48
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 842 140,01	463 524,74	3 758 055,09	947 353,12
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	8 779 304,40	2 209 074,63	11 081 856,39	2 793 580,98
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 589 320,60	903 155,50	6 340 165,85	1 598 267,12
Zysk (strata) brutto	2 936 496,59	738 889,99	5 166 387,45	1 302 374,01
Zysk (strata) netto	2 154 991,28	542 245,30	3 855 130,10	971 824,37

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2011 r. do 31.03.2011 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 3,9742 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2010 r. do 31.03.2010 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 3,9669 PLN/EURO.

#### Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

Okres 3 miesięcy zakończony

Wyszczególnienie	31-03-2011		31-03-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-22 637 524,73	-5 696 121,16	-14 089 939,07	-3 551 876,55
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-2 745 082,33	-690 725,76	-3 703 597,86	-933 625,21
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	21 982 843,42	5 531 388,31	3 852 804,58	971 238,14
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-3 399 763,64	-855 458,61	-13 940 732,35	-3 514 263,62
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	25 573 975,12	6 374 529,55	4 229 206,42	1 095 025,22

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2011 r.-31.03.2011 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 3,9742 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 31 marca 2011 roku, tj. kurs 4,0119 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2010 r.-31.03.2010 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 3,9669 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2009 roku, tj. kurs 4,1082 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2010 roku, tj. kurs 3,8622 PLN/EURO.

## 3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 3.2.1 Noty objaśniające

#### NOTA 1

#### RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

##### WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-03-2011	31-12-2010
Środki trwałe	<b>50 230 607,87</b>	<b>51 456 052,26</b>
- grunty	1 678 358,54	1 678 358,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	26 667 600,80	26 906 740,82
- urządzenia techniczne i maszyny	16 016 589,02	16 662 608,05
- środki transportu	5 255 828,08	5 496 756,94
- inne środki trwałe	612 231,43	711 587,91
Środki trwałe w budowie	<b>7 407 342,67</b>	<b>6 777 220,23</b>
<b>RAZEM</b>	<b>57 637 950,54</b>	<b>58 233 272,49</b>

## ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-03-2011

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)	-	-	130 668,57	233 606,55	28 889,58	643 082,44	1 036 247,14
- zakup			130 668,57		28 889,58	643 082,44	802 640,59
- leasing				233 606,55			233 606,55
Zmniejszenia	-	-	86 835,00	144 893,64	40 306,36	12 960,00	284 995,00
- sprzedaż			86 835,00	144 893,64	40 306,36		272 035,00
- inne						12 960,00	12 960,00
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.03.2011 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>29 969 588,10</b>	<b>25 114 265,59</b>	<b>10 106 596,80</b>	<b>1 759 785,90</b>	<b>7 407 342,67</b>	<b>76 035 937,60</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2011 r.</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>16 787 356,97</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	239 140,02	731 862,76	436 149,34	119 172,24	-	1 526 324,36
Zwiększenia	-	239 140,02	731 862,76	436 149,34	119 172,24	-	1 526 324,36
inne leasingi							
- amortyzacja bieżąca		239 140,02	731 862,76	436 149,34	119 172,24		1 526 324,36
Zmniejszenia:	-	-	42 010,16	106 507,57	31 232,54	-	179 750,27
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			42 010,16	106 507,57	31 232,54		179 750,27
<b>UMORZENIE 31.03.2011 r.</b>	-	<b>3 301 987,30</b>	<b>8 896 497,57</b>	<b>4 809 846,72</b>	<b>1 125 599,47</b>	-	<b>18 133 931,06</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>
odpis aktualiz. na 01.01.2011	-	-	201 179,00	40 922,00	21 955,00	-	264 056,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie							-
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.03.2011</b>	-	-	<b>201 179,00</b>	<b>40 922,00</b>	<b>21 955,00</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 31.03.2011 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>26 667 600,80</b>	<b>16 016 589,02</b>	<b>5 255 828,08</b>	<b>612 231,43</b>	<b>7 407 342,67</b>	<b>57 637 950,54</b>

## ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2010

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		0,00	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)							
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>
odpis aktualiz.na 01.01.2010			202 979,00	41 603,00			244 582,00
- 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>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>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>

## NOTA 2

### ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2011	31-12-2010
Materiały	7 023 023,82	5 664 235,70
Produkty i półprodukty w toku	50 820 115,82	29 430 499,12
Produkty gotowe	18 065 623,90	22 245 992,93
Towary	53 893 523,12	42 693 743,12
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>129 802 286,66</b>	<b>100 034 470,87</b>
Odpisy aktualizujące zapasy	600 939,30	817 478,21
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>129 201 347,36</b>	<b>99 216 992,66</b>

## NOTA 3

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2011	31-12-2010
Należności z tytułu dostaw i usług	113 741 318,66	100 530 902,38
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 271 302,03	7 008 912,04
Inne należności niefinansowe	6 588 738,94	2 564 902,68
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	5 173 166,98	5 938 747,89
- na zakup towarów, materiałów i usług	5 173 166,98	5 938 747,89
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM</b>	<b>135 774 526,61</b>	<b>116 043 464,99</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	3 120 734,21	3 124 293,73
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>138 895 260,82</b>	<b>119 167 758,72</b>

## NOTA 4

### ODPISY AKTUALIZACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2011	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>-</b>	<b>2 638 364,23</b>
- środki trwałe	-	26 615,00
- zapasy ;	-	370 132,91
- należności z tytułu dostaw i usług ;	-	2 093 856,63
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	147 759,69
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>220 368,43</b>	<b>1 484 423,66</b>
- środki trwałe	-	7 141,00
- zapasy	216 808,91	1 049 371,70
- należności z tytułu dostaw i usług	3 559,52	417 551,27
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	10 359,69
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM</b>	<b>5 195 788,85</b>	<b>5 416 157,28</b>
- środki trwałe	264 056,00	264 056,00
- zapasy	600 939,30	817 748,21
- należności z tytułu dostaw i usług	3 120 734,21	3 124 293,73
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34

## NOTA 5

### ŚRODKI PIENIĘŻNE WG WALUT

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-03-2011		31-12-2010	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	4 807 382,49	x	11 090 767,62
- EURO	2 468 416,18	9 903 038,87	3 035 631,51	12 022 011,48
- USD	155,07	437,75	65 983,21	195 580,83
- RUB	1 164 401,71	115 741,54	1 256 874,65	121 916,86
- NOK	21 063 338,03	10 757 047,12	10 618 913,08	5 384 850,82
-UAH	39 197,65	13 962,21	19 997,70	7 443,14
-BYR	2 955 419,00	2 754,45	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>x</b>	<b>25 600 364,43</b>	<b>x</b>	<b>28 822 570,75</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
Środki pieniężne w banku i kasie	25 600 364,43	14 171 718,79
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-26 389,31	117 784,98
Kredyty w rachunku bieżącym		-10 060 297,35
<b>RAZEM</b>	<b>25 573 975,12</b>	<b>4 229 206,42</b>

## NOTA 6

### KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	2011-03-31	2010-12-31
	<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>52 897 342,89</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	48 966 879,79	28 174 163,72
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 930 463,10	4 273 740,44
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>8 890 184,09</b>	<b>7 422 000,03</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	3 740 478,00	1 680 517,97
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	240 000,00
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 148 748,49	2 050 524,46
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	3 000 957,60	3 450 957,60
<b>RAZEM</b>	<b>61 787 526,98</b>	<b>39 869 904,19</b>

## NOTA 7

### REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2011	31-12-2010
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<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>5 051,00</b>	<b>409 161,58</b>
- odprawy emerytalne	4 623,00	396 709,50
- odprawy rentowe	428,00	12 452,08
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>10 536,00</b>
- odprawy emerytalne	-	10 536,00
<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>570 992,64</b>	<b>583 028,67</b>
- odprawy emerytalne	547 630,31	559 822,51
- odprawy rentowe	23 362,33	23 206,16
<b>w tym koszt przeszłego zatrudnienia (z tytułu)</b>	<b>205 044,44</b>	<b>222 131,47</b>
- odprawy emerytalne	201 782,46	218 597,66
- odprawy rentowe	3 261,98	3 533,81

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2011	31-12-2010
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<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>19 682,03</b>	<b>71 915,44</b>
- odprawy emerytalne	19 271,20	68 974,89
- odprawy rentowe	410,83	2 940,55
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>11 185,15</b>
- odprawy emerytalne	-	10 536,00
- odprawy rentowe	-	649,15
<b>c) rozwiązanie (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>488,27</b>
- odprawy rentowe	-	488,27
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>83 874,13</b>	<b>64 192,10</b>
- odprawy emerytalne	77 833,05	58 438,89
- odprawy rentowe	6 041,08	5 753,21



REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE c.d.

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2011	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>4 153 503,24</b>	<b>60 868 449,39</b>
- świadczenia pracownicze	791 063,54	7 481 094,29
- naprawy gwarancyjne	470 732,93	2 760 274,52
- rezerwa na podwykonawców	2 845 416,77	48 743 033,88
- rezerwa na zobowiązania	4 290,00	1 539 746,70
- koszty pozostałe	42 000,00	344 300,00
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	<b>5 147 038,50</b>	<b>57 130 745,40</b>
- świadczenia pracownicze	2 041 661,06	5 041 441,05
- naprawy gwarancyjne	566 481,66	2 497 622,92
- rezerwa na podwykonawców	2 434 595,78	48 611 900,77
- rezerwa na zobowiązania	-	649 780,66
- koszty pozostałe	104 300,00	330 000,00
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>20 240 257,25</b>	<b>21 233 792,51</b>
- świadczenia pracownicze	5 521 838,14	6 772 435,66
- naprawy gwarancyjne	8 090 886,76	8 186 635,49
- rezerwa na podwykonawców	4 630 745,65	4 219 924,66
- rezerwa na zobowiązania	1 954 786,70	1 950 496,70
- koszty pozostałe	42 000,00	104 300,00

**NOTA 8**

**ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-03-2011	31-12-2010
- z tytułu dostaw i usług	105 003 573,58	75 124 355,96
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	2 455 146,61	3 908 207,21
- z tytułu wynagrodzeń	1 173 295,93	1 341 469,33
- zaliczki otrzymane na dostawy	55 748 196,33	21 787 923,10
- niedeklarowana nadwyżka podatku należnego nad naliczonym	2 678 380,02	-
- inne	623 272,96	255 415,71
- fundusze specjalne	697 958,85	713 017,54
<b>RAZEM</b>	<b>168 379 824,28</b>	<b>103 130 388,85</b>

## NOTA 9

### KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-03-2011	31-12-2010
Planowane przychody z bieżących projektów	1 346 387 982,82	1 111 914 251,33
Planowane koszty z bieżących projektów	1 276 365 149,50	1 060 603 122,42
<b>Planowana marża na bieżących projektach</b>	<b>70 022 833,32</b>	<b>51 311 128,91</b>
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	501 219 095,22	416 967 391,97
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	473 695 573,53	392 955 365,85
<b>Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat</b>	<b>27 523 521,69</b>	<b>24 012 026,12</b>
<b>Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach</b>	<b>42 499 311,63</b>	<b>27 299 102,79</b>
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	60,69%	53,20%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	458 394 110,23	412 144 295,06
<b>Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę</b>	<b>48 891 795,20</b>	<b>17 983 575,27</b>
<b>Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę</b>	<b>8 196 797,13</b>	<b>15 727 000,50</b>
<b>- w tym dotyczące planowanej straty</b>	<b>2 129 986,92</b>	<b>2 566 522,14</b>

## NOTA 10

### KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

#### WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-03-2011	31-12-2010
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	7 287 173,20	6 437 125,22
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	16 535 998,92	15 445 761,25
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>23 823 172,12</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>25 033 231,46</b>	<b>23 092 945,81</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 808 794,37	13 619 940,97
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	24 091 204,40	22 123 499,01
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom</b>	<b>36 899 998,77</b>	<b>35 743 439,98</b>

#### STAN DYSKONTA

	31-03-2011	31-12-2010
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 583 613,21	1 529 093,91
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	2 917 513,25	2 938 777,55

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-192 962,79	-372 536,83
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	530 767,13	386 551,38
<b>Ogółem korekta marży brutto</b>	<b>337 804,34</b>	<b>14 014,55</b>
Korekta przychodów finansowych	138 443,49	-184 445,14
Korekta kosztów finansowych	552 190,33	426 438,24
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	10 807,00	3 669,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	3 666,00	105 827,00
<b>Wpływ netto na rachunek zysków i strat</b>	<b>-61 469,50</b>	<b>-487 372,83</b>

**NOTA 11**

**PODATEK ODROZCZONY**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2010	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-03-2011
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 555 461,00	- 18 193,00	1 537 268,00
Rezerwy na urlopy zaległe	344 297,00	- 11 355,00	332 942,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	155 967,00	- 25 053,00	130 914,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	804 692,00	78 871,00	883 563,00
Inne koszty	19 817,00	- 11 837,00	7 980,00
Odprawy emerytalne, rentowe	122 971,00	1 453,00	124 424,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 500 491,00	- 1 347 797,00	1 152 694,00
Rezerwa na straty	487 639,00	124 431,00	612 070,00
Należności dyskonto	290 527,00	10 360,00	300 887,00
Premia i nagrody	931 199,00	- 230 381,00	700 818,00
Odpis na zapasy	155 372,00	- 41 193,00	114 179,00
Produkcja niezakończona podatkowo	3 073 052,00	5 452 451,00	8 525 503,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	130 862,00	- 37 085,00	93 777,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	237 792,00	99 441,00	337 233,00
Odpis na majątku trwałym	50 171,00	-	50 171,00
Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	64 680,00	- 472,00	64 208,00
Nieopłacone odsetki	15 914,00	14 563,00	30 477,00
zobowiązania z tytułu leasingu	33 631,00	- 3 325,00	30 306,00
Zapasy deweloperski	-	1 733 272,00	1 733 272,00
Przejęcie kontroli			
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>10 974 535,00</b>	<b>5 788 151,00</b>	<b>16 762 686,00</b>
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	3 416 879,00	5 872 562,00	9 289 441,00
Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu)	218 329,00	- 5 139,00	213 190,00
Dyskonto zobowiązań	558 367,00	- 4 040,00	554 327,00
Pozostałe	30 087,00	- 18 500,00	11 587,00
Odsetki nieotrzymane	4 003,00	12 759,00	16 762,00
Dodatknie niezrealizowane różnice kursowe	67 679,00	43 370,00	111 049,00
Zapasy deweloperski	15 411,00	14 524,00	29 935,00
Korekta na zapasach	35 904,00	83 069,00	118 973,00
Aport	983 642,00	- 19 195,00	964 447,00
Aktualizacja wyceny ŚT	470 438,00	- 3 469,00	466 969,00
Finansowanie zewnętrzne	38 051,00	- 20 641,00	17 410,00
Forward	205 634,00	- 72 414,00	133 220,00
<b>RAZEM REZERWY</b>	<b>6 044 424,00</b>	<b>5 882 886,00</b>	<b>11 927 310,00</b>
<b>Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy</b>	<b>-</b>	<b>- 94 735,00</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>

PODATEK ODROZCZONY c.d.

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
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 odroczone - wpływ na wynik finansowy</b>	<b>-</b>	<b>1 121 585,00</b>	<b>-</b>
<b>Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczone - rozliczenie objęcia kontroli nad spółką zależną</b>	<b>-</b>	<b>1 650 886,00</b>	<b>1 650 886,00</b>

## NOTA 12

## INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2011

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	132 634 199,54	1 215 779,83	8 966 704,24	4 547 085,88	1 305 854,94	- 8 763 418,23	139 906 206,20
sprzedaż zewnętrzna	125 258 436,94	1 215 779,83	8 966 704,24	4 420 579,88	44 705,31		139 906 206,20
sprzedaż na rzecz innych segmentów	7 375 762,60			126 506,00	1 261 149,63	- 8 763 418,23	-
Koszt sprzedaży	124 164 901,48	3 366 982,68	6 248 865,53	4 340 903,43	1 223 397,13	- 8 218 148,45	131 126 901,80
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>8 469 298,06</b>	<b>- 2 151 202,85</b>	<b>2 717 838,71</b>	<b>206 182,45</b>	<b>82 457,81</b>	<b>- 545 269,78</b>	<b>8 779 304,40</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	6,39%	-176,94%	30,31%	4,53%	6,31%	6,22%	6,28%
Koszty sprzedaży							646 212,40
Koszty zarządu						x	4 753 779,47
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							210 008,07
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						x	<b>3 589 320,60</b>
Przychody finansowe						x	1 400 934,62
w tym przychody odsetkowe	135 244,32	6 744,91	-	5 825,65	-		147 814,88
Koszty finansowe						x	2 053 758,63
w tym koszty odsetkowe	537 248,42	99 316,54	22 379,46	19 975,20	-		678 919,62
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						x	<b>2 936 496,59</b>
Podatek dochodowy							781 505,31
<b>Zysk netto</b>						x	<b>2 154 991,28</b>

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	182 373 392,38	40 191 025,62	118 640 439,55	53 099 532,49	11 008 175,55	405 312 565,59
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	59 338 766,00
<b>Razem aktywa</b>	<b>182 373 392,38</b>	<b>40 191 025,62</b>	<b>118 640 439,55</b>	<b>53 099 532,49</b>	<b>11 008 175,55</b>	<b>464 651 331,59</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	-	142 681 716,21
Zobowiązania	193 271 544,77	16 315 262,92	46 026 664,13	39 602 123,64	3 402 887,63	298 618 483,09
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	23 351 132,29
<b>Razem pasywa</b>	<b>193 271 544,77</b>	<b>16 315 262,92</b>	<b>46 026 664,13</b>	<b>39 602 123,64</b>	<b>3 402 887,63</b>	<b>464 651 331,59</b>
Amortyzacja	269 140,59	686 734,75	7 960,14	446 351,47	262 226,05	1 672 413,00

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2010

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	98 253 718,31	1 088 499,56	19 656 504,25	6 452 838,12	725 329,63	- 658 050,65	125 518 839,22
sprzedaż zewnętrzna	98 253 718,31	1 088 499,56	19 656 504,25	6 440 298,12	79 818,98		125 518 839,22
sprzedaż na rzecz innych segmentów				12 540,00	645 510,65	- 658 050,65	-
Koszt sprzedaży	88 393 129,00	1 588 136,41	15 970 668,70	8 187 406,90	395 066,34	- 97 424,52	114 436 982,83
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>9 860 589,31</b>	<b>- 499 636,85</b>	<b>3 685 835,55</b>	<b>- 1 734 568,78</b>	<b>330 263,29</b>	<b>- 560 626,13</b>	<b>11 081 856,39</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	10,04%	-45,90%	18,75%	-26,88%	45,53%	85,19%	8,83%
Koszty sprzedaży							663 621,91
Koszty zarządu						x	4 193 524,00
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							115 455,37
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						<b>x</b>	<b>6 340 165,85</b>
Przychody finansowe							- 141 407,06
w tym przychody odsetkowe	- 184 210,06	5 075,92		2 834,45			- 176 299,69
Koszty finansowe							1 032 371,34
w tym koszty odsetkowe	537 248,42	97 449,00	22 379,46	19 975,20			677 052,08
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						<b>x</b>	<b>5 166 387,45</b>
Podatek dochodowy							1 311 257,35
<b>Zysk netto</b>						<b>x</b>	<b>3 855 130,10</b>

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Razem
Aktywa	115 193 257,82	35 296 685,17	89 422 681,00	35 122 028,39	5 511 832,47	280 546 484,85
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-				-	34 847 638,36
<b>Razem aktywa</b>	<b>115 193 257,82</b>	<b>35 296 685,17</b>	<b>89 422 681,00</b>	<b>35 122 028,39</b>	<b>5 511 832,47</b>	<b>315 394 123,21</b>
Kapitał własny	-				-	120 776 604,53
Zobowiązania	127 065 929,87	13 740 933,56	13 316 605,81	6 304 485,29	3 348 596,98	163 776 551,51
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-				-	30 840 967,17
<b>Razem pasywa</b>	<b>127 065 929,87</b>	<b>13 740 933,56</b>	<b>13 316 605,81</b>	<b>6 304 485,29</b>	<b>3 348 596,98</b>	<b>315 394 123,21</b>
Amortyzacja	129 351,10	616 294,71	13 756,74	366 087,05	198 466,83	1 323 956,43

W I kwartale 2011 r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od dwóch klientów indywidualnych przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła :

Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10% przychodów Grupy ogółem
1	16 696 732,51
2	12 274 562,97
<b>Razem</b>	<b>28 971 295,48</b>

#### INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony 31-03-2011	okres zakończony 31-03-2010	stan na dzień 31-03-2011	stan na dzień 31-12-2010
<b>KRAJ</b>	110 807 405,91	118 375 168,08	69 568 296,66	61 320 605,20
<b>EKSPORT</b>	29 098 800,29	7 143 671,14	635 594,72	602 520,52
<b>Razem</b>	139 906 206,20	125 518 839,22	70 203 891,38	61 923 125,72

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

## NOTA 13 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG

### PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
a) kraj	108 963 380,49	114 587 346,12
- sprzedaż usług budowlanych	101 765 035,42	98 554 021,58
- sprzedaż deweloperska	7 142 158,72	15 919 577,84
- sprzedaży usług pozostałych	56 186,35	78 896,90
- sprzedaż wyrobów	-	34 849,80
b) eksport	29 098 800,29	7 143 671,14
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów razem</b>	<b>138 062 180,78</b>	<b>121 731 017,26</b>

## NOTA 14 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW

### PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
a) kraj	<b>1 844 025,42</b>	<b>3 787 821,96</b>
- sprzedaż towarów	1 817 045,52	3 736 926,41
- sprzedaży materiałów	26 979,90	50 895,55
b) eksport	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem</b>	<b>1 844 025,42</b>	<b>3 787 821,96</b>

## NOTA 15

### KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW WYSZCZEGÓLNIENIE

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
a) amortyzacja	1 672 413,00	1 323 956,43
b) zużycie materiałów i energii	25 489 999,87	14 182 181,78
c) usługi obce	94 651 218,89	71 288 323,21
d) podatki i opłaty	1 241 151,06	501 436,00
e) wynagrodzenia	10 900 455,81	7 870 718,74
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 355 639,24	1 759 897,53
g) pozostałe koszty rodzajowe	2 447 388,37	1 455 454,23
<b>KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM</b>	<b>138 758 266,24</b>	<b>98 381 967,92</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	- 3 478 333,48	17 724 103,93
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 595 179,10	- 569 998,20
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 646 212,40	- 663 621,91
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 4 753 779,47	- 4 193 524,00
<b>KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW</b>	<b>129 284 761,79</b>	<b>110 678 927,74</b>

## NOTA 16 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	66 270,84
b) dotacje	40 682,33	40 827,87
c) pozostałe, w tym:	384 428,45	129 868,62
- rozwiązane odpisy aktualizujące	220 368,43	86 126,12
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	13 792,29	7 658,28
- kary i odszkodowania	128 351,53	24 310,17
- inne	21 916,20	11 774,05
<b>RAZEM</b>	<b>425 110,78</b>	<b>236 967,33</b>



**POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE**

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	46 508,63	-
b) pozostałe, w tym:	168 594,08	121 511,96
- przekazane darowizny	20 339,51	25 000,00
- koszty sądowe i procesowe	501,94	5 250,00
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	59 513,48	26 466,56
- inne	88 239,15	64 795,40
<b>RAZEM</b>	<b>215 102,71</b>	<b>121 511,96</b>

**NOTA 17  
PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE**

**PRZYCHODY FINANSOWE**

**WYSZCZEGÓLNIENIE**

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
a) z tytułu odsetek w tym:	311 515,61	- 161 082,24
- odsetki od udzielonych pożyczek	61 249,80	-
- odsetki od lokat	14 706,60	15 633,88
- dyskonto kaucji	138 443,49	- 185 287,31
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	69 816,42	-
- pozostałe	27 299,30	8 571,19
b) inne przychody finansowe	1 089 419,01	19 675,18
<b>RAZEM</b>	<b>1 400 934,62</b>	<b>- 141 407,06</b>

**Inne przychody finansowe**

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
a) dodatnie różnice kursowe	150 282,01	19 675,18
c) pozostałe, w tym:	939 137,00	-
- kontrakty terminowe wycena	701 158,42	-
- kontrakty terminowe realizacja	224 657,70	-
- pozostałe	13 320,88	-
<b>Inne przychody finansowe razem:</b>	<b>1 089 419,01</b>	<b>19 675,18</b>

**KOSZTY FINANSOWE**

**WYSZCZEGÓLNIENIE**

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
a) z tytułu odsetek w tym:	953 576,31	864 123,61
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	183 879,08	314 095,09
- dyskonto kaucji	552 190,33	426 438,24
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	73 953,11	5 503,41
- odsetki od leasingu	127 550,25	98 755,79
- pozostałe	16 003,54	19 331,08
b) inne koszty finansowe	1 100 182,32	168 247,73
<b>RAZEM</b>	<b>2 053 758,63</b>	<b>1 032 371,34</b>

**Inne koszty finansowe**

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2011	31-03-2010
a) pozostałe, w tym:	1 100 182,32	168 247,73
- z tytułu prowizji	17 900,00	77 885,95
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	-	51 246,77
- kontrakty terminowe	1 082 282,32	-
- pozostałe	-	39 115,01
<b>Inne koszty finansowe razem:</b>	<b>1 100 182,32</b>	<b>168 247,73</b>

### 3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-31.03.2011	33 927 184,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-31.03.2011	33 927 184,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	209 790,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	5,6
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 174 824,00
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01-01-2011 do 31.03.2011	9,09
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	129 243,56
Ilość akcji zwykłych rozładujących	80 546,44
Ilość akcji ogółem	34 007 730,44

W I kw. 2010 roku nie było transakcji powodujących rozładnienie.

### 3.2.3 Połączenia jednostek gospodarczych

W I kwartale 2011 roku w Grupie UNIBEP nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych. Trwają czynności zmierzające do ostatecznego rozliczenia połączenia UNIBEP S.A. z „Galeria Kutno” Sp. z o.o. z dnia 22.12.2010r. Na dzień 31.03.2011r. nie dokonano ostatecznego rozliczenia tego połączenia.

### 3.2.4 Należności i zobowiązania warunkowe

	31-03-2011	31-12-2010
<b>NALEŻNOŚCI WARUNKOWE</b>	<b>55 673 118,10</b>	<b>51 295 846,85</b>
- otrzymane gwarancje i poręczenia	52 293 203,92	42 961 920,67
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	3 379 914,18	8 333 926,18
	<b>31-03-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>131 505 910,85</b>	<b>135 496 850,47</b>
- sprawy sporne	8 289 722,49	7 025 461,66
- udzielone gwarancje i poręczenia	103 719 869,09	108 975 069,54
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	19 496 319,27	19 496 319,27

#### Sprawy sporne

Sprawy sporne zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2010 rok.

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

### **3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe**

#### **1. Program motywacyjny**

W dniu 9 kwietnia 2011 r. zostały podpisane z Osobami Uprawnionymi umowy, w ramach których zaoferowano 255.000,00 warrantów subskrypcyjnych w ramach II transzy Programu Motywacyjnego. Zasady Programu Motywacyjnego zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2010 rok.

#### **2. Powołanie Zarządu i Rady Nadzorczej na kadencję 2011-2014**

W dniu 27 kwietnia 2011 r. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. podjęła uchwałę dotyczącą powołania z dniem 27 kwietnia 2011 r., Zarządu Spółki na wspólną trzyletnią kadencję w następującym składzie:

Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu  
Leszek Marek Gołąbicki – Wiceprezes Zarządu  
Mariusz Sawoniewski – Wiceprezes Zarządu

W dniu 27 kwietnia 2011 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. podjęło uchwały dotyczące powołania z dniem 27 kwietnia 2011 r., Rady Nadzorczej Spółki na trzyletnią kadencję w następującym składzie:

Dariusz Skowroński – Członek Rady Nadzorczej  
Zofię Mikołuszko – Członek Rady Nadzorczej  
Zofia Iwona Stajkowska – Członek Rady Nadzorczej  
Czesław Miedziałowski – Niezależny Członek Rady Nadzorczej  
Irena Kubajewska – Niezależny Członek Rady Nadzorczej  
Krzysztof Piotr Cetnar – Niezależny Członek Rady Nadzorczej

#### **3. Zawarcie umowy na rynku norweskim**

UNIBEP S.A. w dniu 10 maja 2011 r. podpisał w Trondheim umowę z inwestorem: Scania Total AS, Ovre Terraseveg 3, 7500 Stjørdal, Norway na realizację inwestycji pod nazwą: „Roselund” w Stjørdal przy Husbyvegen 17-19 k/Trondheim.

Umowa obejmuje wykonanie pod klucz budynku modułowego 18 mieszkań (36 modułów) o łącznej powierzchni mieszkań 1407,5 m<sup>2</sup>. Wartość umowy wynosi 13 708 543 NOK netto tj. 6 891 284 PLN netto wg kursu NBP z dnia 10.05.2011 r.

Termin realizacji 40 tygodni od podpisania umowy wraz z projektowaniem i produkcją modułów.

Umowa ma charakter warunkowy. Umowa będzie ważna pod warunkiem zaakceptowania przez UNIBEP gwarancji bankowej zapłaty należności wynikających z umowy. Termin dostarczenia gwarancji wynosi 1 miesiąc od podpisania Umowy.

Umowa nie spełnia kryterium znaczącości.

#### **4. Wejście w życie umowy na budowę Hotelu „Wnukowo” w Moskwie**

UNIBEP S.A. w dniu 12 maja otrzymał informacje od Zamawiającego (ZAO Vnukovskie Oteli) o podpisaniu w dniu 29 kwietnia br. umowy kredytowej pomiędzy Zamawiającym (ZAO Vnukovskie Oteli) i konsorcjum banków na finansowanie wcześniej zawartego przez UNIBEP S.A. kontraktu na budowę hotelu we Wnukowie pod Moskwą.

Umowa kredytowa posiada warunki uzależniające wypłatę środków z kredytu od ich spełnienia, w tym między innymi objęcie kredytu ubezpieczeniem Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych Spółka Akcyjna (KUKE S.A.).

Kontrakt na budowę hotelu podpisany przez UNIBEP S.A. w grudniu 2009 roku (Raport bieżący nr 66/2009 z dnia 18.12.2009) miał charakter warunkowy – warunkiem było uzyskanie finansowania przez Zamawiającego tj. wejście w życie umowy kredytowej.

Realizacja kontraktu rozpocznie się po spełnieniu wszystkich warunków zawartych w umowie kredytowej lub też w terminie wcześniejszym, pod warunkiem podjęcia decyzji przez Zamawiającego, przy akceptacji UNIBEP S.A., o finansowaniu początkowego etapu prac ze środków własnych Zamawiającego.

Zarząd UNIBEP S.A.

*Jan Mikołuszko*

*Leszek Marek Gołąbiewski*

*Mariusz Sawoniewski*

*Prezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

Bielsk Podlaski, 13 maja 2011 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](mailto:biuro@unibep.pl)  
[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)

