



Skrócony skonsolidowany raport za III kwartał 2012 roku

SPIS TREŚCI

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy	3
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	7
1.4.3 Sezonowość.....	8
1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP	8
1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP	8
1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych.....	8
1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji.....	8
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 Wyłaconą lub zadeklarowaną dywidendą.....	9
1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	9
1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	10
1.9 Inne istotne informacje Grupy.....	10
2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2012 do 30-09-2012	11
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
3. Objasnienia do sprawozdania finansowego	17
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 2012 roku.....	17
3.1.1.2 Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
3.1.1.3 Zasady konsolidacji.....	17
3.1.1.4 Spółki powiązane	19
3.1.1.5 Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym ...	20
3.1.1.6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	21
3.1.1.7 Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	21
3.1.2 Zasady przyjęte do przeliczenia	21
3.1.3 Opis korekt poprzednich okresów.....	23
3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	24
3.2.1 Noty objaśniające.....	24
3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję.....	36
3.2.3 Program motywacyjny	37
3.2.4 Połączenia jednostek gospodarczych.....	37
3.2.5 Współkontrolowane podmioty	38
3.2.6 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	39
3.2.7 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	39
3.2.8 Należności i zobowiązania warunkowe	40
3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartałne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	41

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze

W trzecim kwartale prace w naszej Grupie Unibep szły w dwóch kierunkach. Pierwszy to rygorystyczny nadzór nad bieżącą produkcją i budżetami kontraktów, drugi to przygotowanie naszych biznesów do pracy w pogarszających się warunkach otoczenia nadchodzącego 2013r..

Oba działania są ważne, ale my uważamy drugie za bardziej strategiczne. Co uzyskaliśmy w tych pracach w zakresie wyników trzeciego i po trzech kwartałach przeczytacie Państwo w naszym raporcie – podtrzymuję swoje zdanie z raportu półrocznego, że wyniki są dobre i stabilne. Przejrzeliśmy wszystkie kontrakty, dokonaliśmy niezbędnych korekt dostosowujących budżety do realiów rynku i mogę z pełną odpowiedzialnością stwierdzić, iż w Grupie Unibep nie mamy zagrożeń naszego stabilnego rozwoju.

W zakresie przygotowań do lat następnych mogę z dumą pochwalić się dobrym i bardzo dobrym portfelem zleceń. I tak np. oddział produkcyjny Unihouse ma już wypełniony portfel na 2013r. w ok. 90% a do końca roku przewiduję, że będzie 100%. Podobna jest sytuacja w eksporcie wschodnim – i tu jeszcze przewidujemy podpisanie kilku kontraktów do końca roku. Intensywnie i z efektami pracujemy nad akwizycją na rynku krajowym. Całość portfela zamówień na 2013 rok przekracza już 850 mln zł.

Innym bardzo ważnym obszarem naszych przygotowań do lat następnych jest optymalizacja kosztów zarządzania. Postawiliśmy sobie za cel wyjście z kosztami zarządu poniżej 2,5% i uważamy ten cel za realny.

Bezpieczeństwo finansowe jest najważniejszym naszym priorytetem.

W innych dziedzinach naszej działalności konsekwentnie realizujemy przyjęte kierunki dostosowując jednak tempo działań do realiów rynkowych.

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-III kw. 2012	I-III kw. 2011	I-III kw. 2012	I-III kw. 2011
Przychody netto ze sprzedaży	617 562	639 422	147 221	158 222
EBITDA	21 646	23 698	5 160	5 864
EBIT	17 547	18 611	4 183	4 605
Zysk/Strata netto	13 017	10 162	3 103	2 515

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień			w tys. EUR, na dzień		
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
Aktywa trwałe	106 708	102 095	112 929	25 939	23 115	25 601
Aktywa obrotowe	489 886	417 745	451 670	119 084	94 581	102 392
Aktywa/Pasywa	596 595	519 840	564 599	145 023	117 696	127 992
Kapitał własny	168 063	158 069	147 224	40 854	35 788	33 375
Kapitał obcy	428 531	361 771	417 376	104 169	81 908	94 617

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-III kw. 2012	I-III kw. 2011	I-III kw. 2012	I-III kw. 2011
Przepływy z działalności operacyjnej	7 121	-20 999	1 698	- 5 196
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 53 126	- 4 906	- 12 665	- 1 214
Przepływy z działalności finansowej	26 328	15 997	6 276	3 958
Środki pieniężne na początek okresu	42 727	28 275	9 674	7 139
Środki pieniężne na koniec okresu	23 050	18 366	5 603	4 163

Wybrane wskaźniki finansowe

	I-III kw. 2012	I-III kw. 2011
Rentowność EBIT	2,84%	2,91%
Rentowność netto (ROS)	2,11%	1,59%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	7,98%	7,07%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,14%	2,57%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,72	0,74
Wskaźnik płynności bieżącej	1,34	1,41
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,09	0,07

Zasady wyliczenia 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 III kwartału 2012

1) UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę Zakładu Paneli Ściennych w Kirowie w Rosji

W dniu 6 sierpnia 2012r. Unibep podpisał umowę na budowę Zakładu Paneli Ściennych w Kirowie w Rosji. Zamawiającym jest firma Zakład Paneli Ściennych „Fibrolit” Sp. z o.o z siedzibą w Kirowie. Przedmiotem umowy była rozbudowa na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej zakładu produkcji paneli ściennych. Planowana powierzchnia zabudowy zakładu to 10 800m² a kubatura 64 800m³.

Wartość szacunkowa inwestycji: 22 419 392,37 EUR netto (plus VAT 18% 4 035 490,63 EUR), 26 454 883 EUR brutto tj. 91 845 525 PLN wg kursu NBP z dnia 06.08.2012. Kontrakt finansowany

będzie ze środków własnych zamawiającego (15% wartości stanowiących zaliczkę) oraz z kredytu (85% wartości kontraktu). (RB 28/2012)

2) UNIBEP S.A. podpisał umowę na przedłużenie ul. Świętokrzyskiej w Białymstoku

W dniu 17 sierpnia 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę ulicy Świętokrzyskiej w Białymstoku na odcinku od ul. Antoniukowskiej do ul. Generała Z. Berlinga wraz z budową infrastruktury technicznej oraz wlotami ulic bocznych.

Inwestorem jest Miasto Białystok, wartość kontraktu to 9 751 311 PLN plus należny podatek VAT. Termin realizacji inwestycji: 30 listopada 2012.

3) UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę budynków mieszkalnych przy ul. Giełdowej w Warszawie

W dniu 6 września 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę, której przedmiotem jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa budynków mieszkalnych przy ul. Giełdowej. Zamawiającym jest Capital Art. Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Budynki mieszkalne przy ulicy Giełdowej będą składały się z dwóch budynków o łącznej powierzchni użytkowej 12,2 tys. m² (PUM). Inwestycja obejmuje 189 mieszkań oraz 10 lokali usługowych. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 38 300 000 złotych netto + należny podatek VAT. (RB 31/2012)

4) Podpisanie umowy na budowę mieszkań w Norwegii

W dniu 6-09-2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Bjørnåsen Syd House Z1,Z2, X3 w Oslo Kommune w Norwegii. Zamawiającym jest Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS z siedzibą w Norwegii.

Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz 3 budynków czterokondygnacyjnych w technologii modułowej (łącznie 96 mieszkań). Wartość umowy netto: 47.591.390,- NOK tj. 26.922.449,32 netto PLN (wg kursu NBP z dnia 06-09-2012). (RB 32/2012)

5) Podpisanie kolejnej umowy na budowę mieszkań w Norwegii

W dniu 7-09-2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Grilstad Park B3 w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Grolstad Park AS z siedzibą w Norwegii.

Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz 6 budynków czterokondygnacyjnych. Wartość umowy netto: 63.384.700,- NOK tj. 35.444.724,24 netto PLN (wg kursu NBP z dnia 07-09-2012). (RB 33/2012)

6) UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu biurowego w Moskwie

W dniu 10.09.2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na wykonanie nadbudowy nad budynkiem biurowym oraz wykonanie garażu podziemnego w Moskwie (Rosja). Zamawiającym jest OOO „Międzynarodowa Inwestycyjna Kompania” z siedzibą w Moskwie, Rosja.

Przedmiotem umowy jest nadbudowa trzech pięter administracyjnego budynku ul. Twierski Bulwar z restauracją i rekonstrukcją elewacji budynku oraz podziemnym parkingiem na 96 samochodów. Wartość umowy netto: 19 553 061 EUR tj. 80 443 248,26 PLN (wg kursu NBP z dn. 10.09.2012). (RB 34/2012)

7) Podpisanie umowy na realizację projektu mieszkaniowego przy ul. Roentgena w Warszawie.

W dniu 13.09.2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na wykonanie osiedla budynków mieszkalnych przy ul. Roentgena w Warszawie. Zamawiającym jest Skarbiec Mieszkaniowy Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem umowy jest budowa osiedla 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu działek, podjazdów, ogrodzeniem oraz zielenią. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi 2022 m². Wartość umowy: 6 700 000 zł netto. (RB 35/2012)

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 30-09-2012					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	461 833	55 949	81 291	64 169	-45 680	617 562
sprzedaż zew netrzna	416 758	55 949	80 686	64 169		617 562
sprzedaż na rzecz innych segmentów	45 075	0	606	0	-45 680	0
Koszt sprzedaży	440 560	55 502	67 871	59 693	-44 688	578 937
Zysk brutto ze sprzedaży	21 273	447	13 420	4 476	-992	38 624
% zysku brutto ze sprzedaży	4,61%	0,80%	16,51%	6,98%	2,17%	6,25%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2011					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	545 995	38 481	35 636	71 742	-52 432	639 422
sprzedaż zew netrzna	497 350	38 481	35 636	67 955		639 422
sprzedaż na rzecz innych segmentów	48 645			3 787	-52 432	0
Koszt sprzedaży	514 840	41 169	29 300	66 281	-48 104	603 486
Zysk brutto ze sprzedaży	31 155	-2 689	6 337	5 461	-4 329	35 935
% zysku brutto ze sprzedaży	5,71%	-6,99%	17,78%	7,61%	8,26%	5,62%

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. PLN)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony 30-09-2012	okres zakończony 30-09-2011	stan na dzień 30-09-2012	stan na dzień 31-12-2011
	KRAJ	464 611	432 274	44 024
EKSPORT	152 951	207 147	23 566	25 865
w tym Norwegia	62 079	62 746	23 200	25 264
w tym Rosja	51 455	126 265	106	301
Razem	617 562	639 422	67 590	67 721

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

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

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2012.

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 S.A. portfel zamówień w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym i rynkach wschodnich.

Wartość uzyskanej sprzedaży jest na poziomie niższym niż w ubiegłym roku przy lepszym wyniku brutto ze sprzedaży. Pozytywnie na tym tle wyróżniają się segmenty budowlany drogowy i deweloperski, w których obok wzrostu sprzedaży wystąpił także wzrost marży.

W związku z realizacją strategii rozwoju segmentu deweloperskiego, w celu implementacji struktury funduszu inwestycyjnego zamkniętego kontynuowane są działania związane z przekształceniem dwóch spółek zależnych spółek z o.o. w spółki komandytowo-akcyjne. Zawarto też umowę z Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych,

która określa zasady i warunki współpracy stron w zakresie administrowania i zarządzania funduszem. W związku z opisanymi wydarzeniami nastąpiły zmiany w wykazywaniu podatku dochodowego (podatek odroczone).

1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- mniejsze od oczekiwań wydatki na infrastrukturę drogową,
- ograniczone finansowanie firm z branży budowlanej przez instytucje finansowe,
- zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ograniczenie popytu na mieszkania.

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- dobra sytuacja na rynku rosyjskim i norweskim
- zapytania ofertowe z nowych rynków,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie),
- obniżka przez RPP stóp procentowych.

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- przyjęcie i realizacja nowej strategii rozwoju segmentu deweloperskiego,
- dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- wielkość i jakość portfela zleceń – dywersyfikacja branż i rynków,
- coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka, również na rynkach eksportowych,
- dobra, sprawdzona kadra,
- zbudowanie kompetencji potrzebnych do działalności na rynku deweloperskim komercyjnym,
- sprawność akwizycyjna na rynku rosyjskim i norweskim,
- przygotowanie w oddziale produkcyjnym nowych produktów na nowe rynki,
- bardzo małe zaangażowanie w projekty infrastrukturalne finansowane ze środków publicznych.

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- spadek zyskowność jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

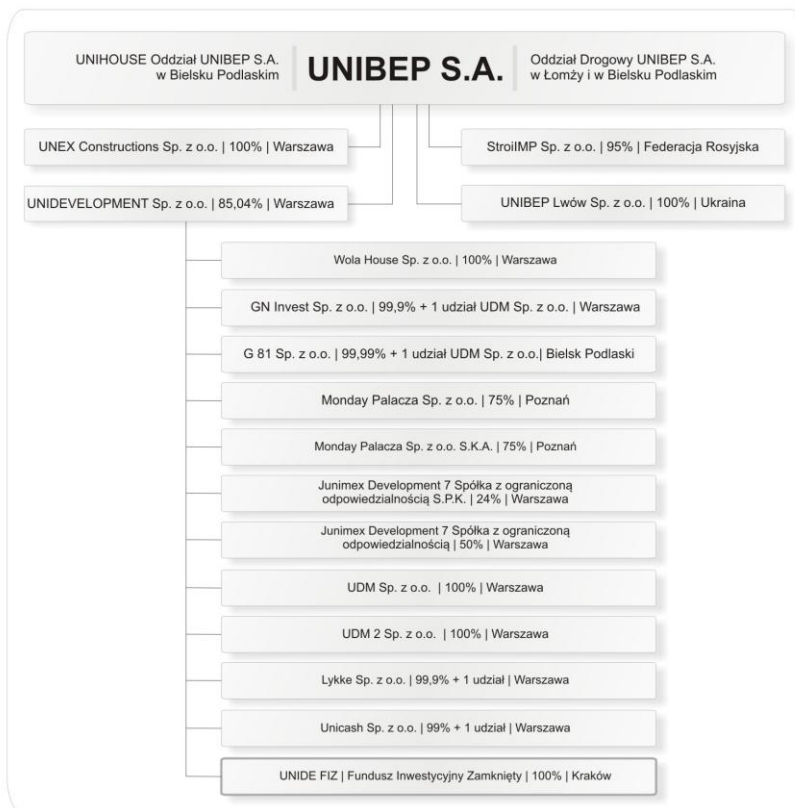
		2012		2013				2012	2013
		III	IV	I	II	III	IV		
PKB	% r/r	1,9	1,8	1,6	1,4	2,1	2,5	2,4	2,0
PKB	% k/k	0,5	0,5	0,4	0,4	0,5	0,6	x	x
Wartość dodana									
w przemyśle	% r/r	0,7	0,3	0,3	0,1	1,2	2,0	1,7	1,0
w budownictwie	% r/r	-4,1	-1,0	0,5	0,1	1,4	2,5	0,5	1,3
w usługach rynkowych	% r/r	3,5	3,4	2,7	2,4	2,9	3,1	3,5	2,8
Popyt krajowy	% r/r	0,5	1,0	0,5	1,7	2,1	2,4	0,9	1,7
Spożycie ogółem	% r/r	0,8	1,6	1,4	1,7	2,1	2,4	1,2	1,7
w tym: indywidualne	% r/r	1,0	1,8	1,7	2,1	2,5	2,8	1,4	2,1
Inwestycje	% r/r	1,5	0,8	1,5	1,8	2,1	2,4	1,9	2,0
Produkcja sprzedana									
przemysłu	% r/r	-0,1	-1,2	2,5	2,4	3,0	3,5	1,5	2,9
budownictwa	% r/r	-10,5	-3,6	0,9	0,1	2,6	2,6	-1,4	1,8
Inflacja (CPI; średnia)	%	3,9	3,6	3,3	2,9	2,8	3,0	3,9	3,0
Inflacja (CPI; k.o.)	%	3,8	3,4	3,4	3,1	2,7	2,8	3,4	2,8
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	7,6	7,8	6,4	6,1	6,2	6,5	7,8	6,5
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	-0,2	-0,2	0,7	0,4	1,1	1,4	0,2	0,9
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	0,4	0,0	0,8	0,6	0,9	1,1	0,2	0,8
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	12,4	13,3	13,6	13,1	12,9	13,6	13,3	13,6
Eksport (GUS/RN)	%	1,3	1,6	0,8	-2,7	0,7	2,4	2,3	0,6
Import (GUS/RN)	%	-1,7	-0,3	-1,5	-2,1	0,6	2,1	-0,9	-0,2
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-4,4	-4,1	-3,6	-4,0	-3,9	-3,9	-4,1	-3,9
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,31	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	3,3	3,1
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,14	4,1	4,1	4,0	4,0	3,9	4,2	4,0

Źródło: IBnGR, październik 2012

1.4.3 Sezonowość

W III kwartale 2012 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o., UNEX Constructions Sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. i jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 1.5).

Informacja o spółkach Grupy zawarta jest w punkcie 3.1.1.4 i 3.1.1.5, a o dokonanych w 2012 roku połączeniach jednostek gospodarczych w punkcie 3.2.4 raportu.

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	26,98%	9.179.646	26,98%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,64%	6.000.000	17,64%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.050.000	17,78%	6.050.000	17,78%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3 388 220	9,96%	3 388 220	9,96%

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień dywidendy tj. 6 lipca 2012

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%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	50.000	50.000	---
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	50.000	50.000	---
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	80.000	80.000	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	26,98%
3.	Wojciech Stajkowski	Członek RN	0	0	---
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 poza niżej wymienionymi:

W dniu 19 kwietnia 2012 r. UNIBEP S.A. przeprowadził w trybie emisji niepublicznej emisję obligacji Serii A, zero kuponowych z terminem zapadalności 14 miesięcy (data zapadalności 19 czerwca 2013r.) Obligacje są obligacjami na okaziciela. Łączna liczba wyemitowanych obligacji to 22 000 sztuk o wartości nominalnej jednej obligacji 1000 zł. Emisji obligacji dokonano w ramach programu emisji obligacji na łączną kwotę do 50 000 000 zł.

W dniu 29 czerwca 2012r. Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie poinformowała UNIBEP S.A. o dopuszczeniu od dnia 29 czerwca 2012 r. do obrotu 94 500 akcji zwykłych na okaziciela serii D spółki UNIBEP S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda oznaczanych kodem „PLUNBEP00015”.

Dopuszczenie do obrotu w/w akcji jest następstwem procesu połączenia UNIBEP S.A. ze spółką zależną PRDiM sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim zgodnie z Uchwałą Nr 4 NWZ UNIBEP S.A. z dnia 8 lipca 2011 r. (Raport bieżący Nr 31/2011 z dnia 9.07.2011).

W związku z realizacją Programu Opcji Menadżerskich spółka w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu wyemitowała 213.480 warrantów subskrypcyjnych oraz skierowała je do Osób Uprawnionych.

1.6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

Zarząd UNIBEP S.A. Raportem bieżącym Nr 13/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP S.A. za 2011 rok na wypłatę dywidendy.

WZA UNIBEP S.A. w dniu 22 maja 2012 r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2012 r., określając dzień dywidendy (D) na 6 lipca 2012 r. i dzień wypłaty dywidendy (W) na 20 lipca 2012 r.

Łącznie dywidenda za 2011 r. wyniosła: 4 082 602,08 zł tj. 12 gr na akcję.

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.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w pkt. 3.2.7.

1.9 Inne istotne informacje Grupy

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka UNIBEP S.A. nie udzielił nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzielił 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 01-01-2012 do 30-09-2012

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 września 2012 roku oraz okresy porównywalne.

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	30-09-2012	31-12-2011	30-09-2011
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	2.1.1	56 391 491,12	57 637 199,15	50 570 269,71
Wartości niematerialne		6 632 989,58	6 723 293,53	10 155 704,20
Środki trwałe w budowie	2.1.1	2 462 214,07	1 145 586,04	7 911 220,03
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe		100,00	5 050,00	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 316 645,36	2 299 251,71	2 302 065,79
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	17 377 724,69	12 617 354,40	11 502 399,44
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.1.11	18 308 172,00	18 265 869,00	26 975 981,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		2 103 080,14	2 214 985,27	2 252 287,03
Pożyczki udzielone		8 190,00	16 380,00	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 107 457,42	1 170 040,53	1 259 160,48
Aktywa trwałe razem		106 708 064,38	102 095 009,63	112 929 087,68
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2.1.2	122 758 828,34	112 525 652,00	137 995 790,92
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.1.3	209 701 987,04	191 329 904,73	182 968 451,54
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	13 027 649,64	13 581 063,75	14 667 956,43
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	2.1.9	94 087 553,84	46 892 337,68	79 210 163,10
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 978 057,43	2 990 180,80	2 025 834,51
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.1.5	34 475 690,89	42 824 851,70	21 476 317,96
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		7 097 747,33	5 315 282,54	8 508 098,50
Pożyczki udzielone		5 758 984,49	2 285 352,81	4 817 550,00
Aktywa obrotowe razem		489 886 499,00	417 744 626,01	451 670 162,96
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
AKTYWA RAZEM		596 594 563,38	519 839 635,64	564 599 250,64

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	30-09-2012	31-12-2011	30-09-2011
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		3 402 168,40	3 402 168,40	3 402 168,40
Udziały własne		-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		- 1 460,90	673,31	- 1 044,27
Pozostałe kapitały		154 920 864,83	135 125 489,39	135 391 352,97
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		59 426 491,02	59 426 491,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane		7 118 522,79	19 390 322,45	8 279 364,80
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		165 440 095,12	157 918 653,55	147 071 841,90
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		2 623 364,86	150 216,49	151 660,71
Kapitał własny ogółem		168 063 459,98	158 068 870,04	147 223 502,61
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2.1.6	25 219 035,05	39 213 028,20	55 908 212,82
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	2.1.7	702 596,13	662 937,44	585 131,31
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2.1.11	12 575 044,00	16 925 643,00	20 025 078,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	23 553 381,72	23 954 441,11	19 231 946,75
Przychody przyszłych okresów		634 345,87	754 761,80	427 706,32
Zobowiązania długoterminowe razem		62 684 402,77	81 510 811,55	96 178 075,20
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2.1.8	158 090 130,90	152 706 947,88	185 874 981,11
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	23 704 648,86	28 229 886,37	26 516 408,14
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	2.1.9	20 566 684,43	11 743 146,37	19 494 430,52
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2.1.6	114 295 945,12	43 929 551,77	18 660 684,65
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		22 778,00	2 021 484,47	3 150 814,82
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	2.1.7	47 297 208,53	38 174 057,98	34 865 695,21
Przychody przyszłych okresów		1 869 304,79	3 454 879,21	32 634 658,38
Zobowiązania krótkoterminowe razem		365 846 700,63	280 259 954,05	321 197 672,83
PASYWA RAZEM		596 594 563,38	519 839 635,64	564 599 250,64
Wartość księgowa		165 440 095,12	157 918 653,55	147 071 841,90
Liczba akcji		34 021 684	34 021 684	33 937 568,62
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		4,86	4,64	4,33

2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2012	za 3 miesiące kończące się 30 września 2012	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2011	za 3 miesiące kończące się 30 września 2011
Działalność operacyjna					
Przychody ze sprzedaży					
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2.1.12	614 296 703,17	249 567 048,87	630 540 226,68	269 812 545,47
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2.1.12	3 265 218,64	901 729,68	8 881 365,78	1 442 270,77
Przychody ze sprzedaży ogółem		617 561 921,81	250 468 778,55	639 421 592,46	271 254 816,24
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	2.1.12	575 841 947,93	234 256 685,72	594 897 245,95	254 722 050,38
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2.1.12	3 095 528,33	833 554,32	8 588 981,17	1 245 717,29
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		38 624 445,55	15 378 538,51	35 935 365,34	15 287 048,57
Koszty sprzedaży		1 583 492,63	-429 633,16	2 215 703,53	759 272,32
Koszty zarządu		19 398 823,04	6 526 535,35	16 425 537,58	5 134 954,86
Pozostałe przychody operacyjne		2 401 291,40	974 267,97	2 311 880,19	602 766,98
Pozostałe koszty operacyjne		2 496 262,45	1 270 267,96	995 404,76	54 672,65
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		17 547 158,83	8 985 636,33	18 610 599,66	9 940 915,72
Przychody finansowe		3 007 052,84	844 964,78	1 058 310,81	-864 319,08
Koszty finansowe		7 810 300,22	3 144 109,45	6 472 577,42	4 177 692,00
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-7 606,35	-2 463,06	2 065,79	2 065,79
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 736 305,10	6 684 028,60	13 198 398,84	4 900 970,43
Podatek dochodowy		-280 581,10	2 549 705,52	3 036 056,80	961 727,02
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		13 016 886,20	4 134 323,08	10 162 342,04	3 939 243,41
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk (strata) netto		13 016 886,20	4 134 323,08	10 162 342,04	3 939 243,41
		za 9 miesięcy kończących się 30 września 2012	za 3 miesiące kończące się 30 września 2012	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2011	za 3 miesiące kończące się 30 września 2011
B. POZOSTAŁE DOCHODY					
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)		-2 114,46	-2 073,17	4 513,94	6 640,11
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu		-2 114,46	-2 073,17	4 513,94	6 640,11
Całkowite dochody ogółem		13 014 771,74	4 132 249,91	10 166 855,98	3 945 883,52
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:		13 016 886,20	4 134 323,08	10 162 342,04	3 939 243,41
akcjonariuszom jednostki dominującej		13 026 649,58	4 135 606,54	10 162 500,19	3 831 683,14
udziały niesprawujące kontroli		-9 763,38	-1 283,46	-158,15	107 560,27
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		13 016 886,20	4 134 323,08	10 162 342,04	3 939 243,41
akcjonariuszom jednostki dominującej		13 026 649,58	4 135 606,54	10 162 500,19	3 831 683,14
udziały niesprawujące kontroli		-9 763,38	-1 283,46	-158,15	107 560,27
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,38	0,12	0,30	0,11
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,38	0,12	0,30	0,11
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:		13 014 771,74	4 132 249,91	10 166 855,98	3 945 883,52
akcjonariuszom jednostki dominującej		13 024 515,37	4 133 597,25	10 166 881,03	3 838 195,58
udziały niesprawujące kontroli		-9 743,63	-1 347,34	-25,05	107 687,94
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,38	0,12	0,30	0,11
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,38	0,12	0,30	0,11

2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej										Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem		
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2012r.	3 402 168,40	-	673,31	713 603,00	-	74 985 395,37	59 426 491,02	-1 729 062,81	21 119 385,26	157 918 653,55	150 216,49	158 068 870,04
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	21 119 385,26	- 21 119 385,26	-	-	-
- podział wyniku na kapitał zapasowy						21 382 180,85		- 21 382 180,85		-		-
- podział wyniku na dywidendę								- 4 082 602,08		- 4 082 602,08		- 4 082 602,08
- przejęcie kontroli nad spółkami zależnymi								4 461,55		4 461,55	1 576,00	6 037,55
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną								- 1 344,69		- 1 344,69	101 444,64	100 099,95
- nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIZ						- 25 000,00				- 25 000,00		- 25 000,00
- utrata współkontroli								12 924,78		12 924,78		12 924,78
- zmniejszenie udziału jednostki dominującej nad spółkami zależnymi						3 740,00	- 2 080 628,22	14 016,86		- 2 062 871,36	2 379 871,36	317 000,00
- przeniesienie kapitału-opcje menadżerskie w związku z nieobjęciem warrantów						- 136 275,19		136 275,19		-		-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi						651 358,00				651 358,00		651 358,00
- dochody całkowite			- 2 134,21						13 026 649,58	13 024 515,37	- 9 743,63	13 014 771,74
30 WRZEŚNIA 2012r.	3 402 168,40	-	- 1 460,90	1 228 685,81	- 21 260,00	94 286 948,00	59 426 491,02	- 5 908 126,79	13 026 649,58	165 440 095,12	2 623 364,86	168 063 459,98

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2011r.	3 392 718,40	-5 425,11	300 000,00	54 739 972,11	59 426 491,02	-684 270,80	22 706 866,37	139 876 351,99	534 962,77	140 411 314,76
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	22 706 866,37	-22 706 866,37	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	20 348 336,84	-	-20 348 336,84	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	413 603,00	-	-	-	-	413 603,00	-	413 603,00
- przejęcie kontroli nad MONDAY PALACZA SP. Z O.O. SKA	-	-	-	-	-	-	-	-	150 000,00	150 000,00
- połączenie jedn. dominującej z PRDIM Sp. z o.o.	9 450,00	-	-	-102 913,58	-	677 899,59	-	584 436,01	-533 277,01	51 159,00
- objęcie współkontroli nad Junimex Development 7 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-9 959,05	-	-9 959,05	-	-9 959,05
- suma całkowitych dochodów	-	6 098,42	-	-	-	-	21 119 385,26	21 125 483,68	-1 469,27	21 124 014,41
31 GRUDNIA 2011	3 402 168,40	673,31	713 603,00	74 985 395,37	59 426 491,02	-1 729 062,81	21 119 385,26	157 918 653,55	150 216,49	158 068 870,04

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2011r.	3 392 718,40	-5 425,11	300 000,00	54 739 972,11	59 426 491,02	-684 270,80	22 706 866,37	139 876 351,99	534 962,77	140 411 314,76
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	22 706 866,37	-22 706 866,37	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	20 348 336,84	-	-20 348 336,84	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	576 553,00	-	-	-	-	576 553,00	-	576 553,00
- objęcie współkontroli	-	-	-	-	-	-9 959,05	-	-9 959,05	-	-9 959,05
- objęcie kontroli nad spółką zależną	-	-	-	-	-	-	-	-	150 000,00	150 000,00
- przejęcie spółki zależnej	9 450,00	-	-	-	-	523 827,01	-	533 277,01	-533 277,01	-
- suma dochodów całkowitych	-	4 380,84	-	-	-	-	10 162 500,19	10 166 881,03	-25,05	10 166 855,98
30 WRZEŚNIA 2011	3 402 168,40	-1 044,27	876 553,00	75 088 308,95	59 426 491,02	- 1 883 135,39	10 162 500,19	147 071 841,90	151 660,71	147 223 502,61

2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	30-09-2012	30-09-2011
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	12 736 305,10	13 198 398,84
II. Korekty razem	-5 615 321,77	-34 197 150,09
1. Amortyzacja	4 098 601,43	5 087 719,07
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-686 857,15	977 884,38
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 920 178,74	5 741 240,30
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	41 874 021,88	-146 816,08
5. Zmiana stanu rezerw	7 755 127,24	13 556 616,24
6. Zmiana stanu zapasów	4 626 492,66	-37 466 281,36
7. Zmiana stanu należności	-68 376 550,65	-132 436 615,56
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 269 464,91	97 213 742,92
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 252 126,81	15 758 191,92
10. Inne korekty	651 358,00	-413 904,96
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-7 495 032,02	-2 068 926,96
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 120 983,33	-20 998 751,25
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-3 416 505,12	-2 938 153,01
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	138 111,45	282 392,57
Nabycie akcji i udziałów	-949 843,00	-632 829,80
Odsetki i dywidendy otrzymane	634 071,84	543 372,48
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-3 426 890,00	-2 167 550,00
Nabycie aktywów finansowych(w tym dopłaty do kapitału, weksle)	-2 291 050,00	-
Nabycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	-43 033 856,16	-
Pozostałe	-779 905,70	6 280,17
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-53 125 866,69	-4 906 487,59
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	39 036 108,36	26 785 062,85
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-22 338 071,00	-1 230 246,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	22 417 300,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 842 752,93	-1 679 075,71
Zapłacone odsetki	-6 862 070,36	-3 807 725,67
Wypłacone dywidendy	-4 082 602,08	-4 071 262,08
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	26 327 911,99	15 996 753,39
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-19 676 971,37	-9 908 485,45
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	11 879 828,12	2 706 104,45
- różnice kursowe	-454 202,39	404 194,16
Środki pieniężne na początek okresu	42 727 036,53	28 274 504,80
Środki pieniężne na koniec okresu	23 050 065,16	18 366 019,35
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

3. Objąsnienia do sprawozdania finansowego

3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 września 2012 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2011r. zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok zakończony 31.12.2011r. oraz w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2012 roku.

3.1.1.1 Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2012 roku

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2012 roku omówiono w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy UNIBEP za okres od 01.01.2012r. do 30.06.2012r. GRUPA nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

3.1.1.2 Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2011r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

3.1.1.3 Zasady konsolidacji

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

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

Przejście jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

Transakcje wymiany udziałów pomiędzy jednostkami pod wspólną kontrolą, wobec braku szczegółowych regulacji w MSR/MSSF, ujmuje się w sprawozdaniu jednostkowym jednostki dominującej bezwynikowo, a ewentualną różnicę z wyceny wymienianych udziałów odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny.

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

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

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

Jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą proporcjonalną.

Jednostki stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

3.1.1.4 Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	55 505 486,00	85,04%	85,04%
StrojIMP Sp zo.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała, prace budowlano-montażowe,	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 685,10	95%	95%
UNIBEPLwów T3OB	Lwów Ukraina	remontowe, projektowe	jednostka zależna	metoda pełna	22-02-2006	24 801,36	100%	100%
Unex Costruction Sp z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	7 500,00	63,78%	63,78%
Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna,	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	750 000,00	63,78%	63,78%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	42,52%	42,52%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. s.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 300 000,00	20,41%	20,41%
GN INVEST Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	26 000 000,00	85,04%	85,04%
G81 Sp. z o.o	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	27 000 000,00	85,04%	85,04%
Wola House Sp.z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-04-2012	1 694 169,00	85,04%	85,04%
UDM SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	85,04%	85,04%
UDM 2 SP.ZO.O.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	10 000,00	85,04%	85,04%
LYKKE SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 397 710,00	84,95%	84,95%
!Unicash SP z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	27-09-2012	4 950,00	84,19%	84,19%
Unide Fiz Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	226 674,00	85,04%	85,04%

W związku z realizacją strategii rozwoju Grupy w obszarze deweloperskim przygotowanej przez Zarząd oraz przyjętej przez Radę Nadzorczą UNIBEP S.A w dniu 9.02.2012r. podjęto następujące działania w zakresie podmiotów działających w obszarze deweloperskim: dokonano zmian w Zarządzie spółki Unidevelopment Sp. z o.o., nastąpiło podwyższenie kapitału tej Spółki a nowe udziały zostały objęte przez Zarząd (wpływ tej operacji na strukturę udziałów Spółek z Grupy przedstawia powyższa tabela-Spółki powiązane, a skutki bilansowe zostały zaprezentowane w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym), realizowana jest optymalizacja podatkowa z wykorzystaniem Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, rozpoczęto proces przekształcania dwóch spółek celowych (GN Invest oraz G81) w spółki komandytowo-akcyjne, powołano nowe podmioty (SPV), rozpoczęto proces przekształcenia Unidevelopment Sp. z o.o. w spółkę akcyjną.

3.1.1.5 Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

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

1. UNIBEP Lwów ТзОБ z siedzibą we Lwowie na Ukrainie powstała 22 lutego 2006 roku – świadectwo rejestracji państwowej osoby prawnej seria A01 nr 198772, - nr wpisu 1 415 105 0001 011314. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. ООО СтроИМР z siedziba w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 85,04% udziałów tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
4. GN INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów UNIBEP S.A. objęła 18. maja 2010 roku. W wyniku wymiany udziałów między UNIBEP S.A. a Unidevelopment Sp. z o.o. na dzień 31-12-2011r. 100% udziałowcem Spółki była Unidevelopment Sp. z o.o. Na 30.09.2012 r. 99,90% udziałów posiadała Unidevelopment Sp. z o.o. i 1 udział UDM Sp. z o.o. Spółka została powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000204800, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. G81 Sp z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim. W momencie zawiązania objęła 100% udziałów w kapitale zakładowym UNIBEP S.A. (22 czerwca 2011 roku). Na 31-12-2011r. jedynym udziałowcem Spółki była Unidevelopment Sp. z o.o., która objęła udziały w wyniku wymiany udziałów między UNIBEP S.A. a Unidevelopment Sp. z o.o. Na 30.09.2012 99,99% udziałów posiadała Unidevelopment Sp. z o.o. a 1 udział UDM Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000390524, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej spółce UNIBEP S.A. objęła 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną
7. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. s.k-a. KRS0000394414, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. W 2012 roku Unidevelopment Sp. z o.o. zwiększyła swój udział w tej Spółce z 50% udziałów plus 1 akcja do 75%. Spółka konsolidowana metodą pełną
8. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Data przejęcia spółkontroli przez Unidevelopment Sp. z o.o. - 10-08-2011. W 2012 roku Unidevelopment zwiększyła swój udział do 75%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejęcia spółkontroli przez Unidevelopment Sp. z o.o. 09-09-2011. W wyniku zmniejszenia udziałów UNIBEP S.A. w Unidevelopment Sp. z o.o. udział Grupy UNIBEP w tej Spółce spadł do 42,52% i w związku z tym konsolidowana jest ona metodą praw własności.
10. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. s.k.. KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. 09-09-2011. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
11. Wola House Sp. z o.o. KRS0000271233, NIP 1070006907, REGON 140779093. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 100% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. nabyła 26 kwietnia 2012 roku. Spółka konsolidowana metodą pełną
12. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. objęła 6 czerwca 2012 roku a 20.09.2012r na skutek odkupienia udziałów stała się 100% udziałowcem.. Spółka konsolidowana metodą pełną
13. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 6 czerwca 2012 roku a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną

14. LYKKE Sp. z o.o. KRS428046, NIP 5213634406, regon 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. objęła 28 czerwca 2012 roku wnosząc aport w postaci nieruchomości. Spółka konsolidowana metodą pełną.

15. UNICASH Sp. z o.o. KRS0000434400, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Podstawowy rodzaj działalności to realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Spółka zarejestrowana w KRS 27.09.2012. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.

16. UNIDE FIZ. Zgodnie z umową współpracy zawartą pomiędzy Unidevelopment Sp. z o.o. a Trigon Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej „TFI”) z dnia 25.07.2012 - TFI utworzyło dedykowany Unidevelopment fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych - UNIDE FIZ z siedzibą w Krakowie (31-545 Kraków, ul. Mogilska 65), zarejestrowany w rejestrze funduszy inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII wydział Cywilny rejestrowy pod numerem RFI 781.

Fundusz został utworzony na czas nieokreślony.

Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat.

W dniu 11.09.2012 Unidevelopment Sp. z o.o. nabyła od TFI jeden certyfikat inwestycyjny serii A (certyfikat założycielski) i w wyniku tego stała się jedynym inwestorem funduszu.

W dniu 11.09.2012 Unidevelopment Sp. z o.o. złożyła zapis i objęła 200 certyfikatów inwestycyjnych serii B wyemitowanych przez fundusz.

3.1.1.6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

3.1.1.7 Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w pkt 1.4.3 skróconego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2012r.

3.1.2 Zasady przyjęte do przeliczenia

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

Wyszczególnienie	30-09-2012		31-12-2011		30-09-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	106 708 064,38	25 939 050,12	102 095 009,63	23 115 153,42	112 929 087,68	25 600 536,74
Aktywa obrotowe	489 886 499,00	119 083 693,67	417 744 626,01	94 580 833,64	451 670 162,96	102 391 676,41
Aktywa razem	596 594 563,38	145 022 743,78	519 839 635,64	117 695 987,06	564 599 250,64	127 992 213,15
Kapitał własny	168 063 459,98	40 853 580,63	158 068 870,04	35 788 097,73	147 223 502,61	33 374 932,58
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	428 531 103,40	104 169 163,16	361 770 765,60	81 907 889,33	417 375 748,03	94 617 280,57
Pasywa razem	596 594 563,38	145 022 743,78	519 839 635,64	117 695 987,06	564 599 250,64	127 992 213,15

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 września 2012 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1138 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2011 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 września 2011 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4112 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2012		za 3 miesiące kończące się 30 września 2012		za 9 miesięcy kończących się 30 września 2011		za 3 miesiące kończące się 30 września 2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	614 296 703,17	146 442 429,48	249 567 048,87	60 348 950,25	630 540 226,68	156 024 107,76	269 812 545,47	64 403 624,74
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 265 218,64	778 396,74	901 729,68	218 051,38	8 881 365,78	2 197 650,70	1 442 270,77	344 266,67
Koszty sprzedanych produktów i usług	575 841 947,93	137 275 185,45	234 256 685,72	56 646 681,27	594 897 245,95	147 204 425,79	254 722 050,38	60 801 558,79
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	3 095 528,33	737 944,20	833 554,32	201 565,58	8 588 981,17	2 125 301,55	1 245 717,29	297 349,81
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	38 624 445,55	9 207 696,56	15 378 538,51	3 718 754,78	35 935 365,34	8 892 031,11	15 287 048,57	3 648 982,81
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 547 158,83	4 183 074,00	8 985 636,33	2 172 857,84	18 610 599,66	4 605 102,23	9 940 915,72	2 372 873,38
Zysk (strata) brutto	12 736 305,10	3 036 212,72	6 684 028,60	1 616 295,55	13 198 398,84	3 265 879,50	4 900 970,43	1 169 850,20
Zysk (strata) netto	13 016 886,20	3 103 100,55	4 134 323,08	999 739,59	10 162 342,04	2 514 622,04	3 939 243,41	940 288,21
Całkowite dochody ogółem	13 014 771,74	3 102 596,49	4 132 249,91	999 238,26	10 166 855,98	2 515 738,99	3 945 883,52	941 873,18

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2012 r. do 30.09.2012 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1948 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2012 r. do 30.09.2012 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1354 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2011 r. do 30.09.2011 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0413 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2011 r. do 30.09.2011 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1894 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	30-09-2012		30-09-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	7 120 983,33	1 697 573,98	-20 998 751,25	-5 196 038,71
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-53 125 866,69	-12 664 695,98	-4 906 487,59	-1 214 086,45
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	26 327 911,99	6 276 321,16	15 996 753,39	3 958 318,71
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-19 676 971,37	-4 690 800,84	-9 908 485,45	-2 451 806,46
F. Środki pieniężne na początek okresu	42 727 036,53	9 673 753,97	28 274 504,80	7 139 485,59
G. Środki pieniężne na koniec okresu	23 050 065,16	5 603 107,87	18 366 019,35	4 163 497,31

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2012r. do 30.09.2012r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1948 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2012 roku, tj. kurs 4,1138 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2011r. do 30.09.2011r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0413 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2010 roku, tj. kurs 3,9603 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2011 roku, tj. kurs 4,4112 PLN/EUR.

3.1.3 Opis korekt poprzednich okresów

W stosunku do wcześniej prezentowanej informacji zmianie uległo:

a) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym:

- zmiana w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym wynikała z braku prezentacji sumy dochodów całkowitych oraz wydzielenia z kapitału zapasowego kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej:

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały	
	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej
przed zmianą prezentacji		
01 STYCZNIA 2011 R.	114 166 463,13	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą	20 348 336,84	-
30 WRZEŚNIA 2011r.	134 514 799,97	-
po zmianie prezentacji		
01 STYCZNIA 2011 R.	54 739 972,11	59 426 491,02
- podział wyniku zgodnie z uchwałą	20 348 336,84	-
30 WRZEŚNIA 2011r.	75 088 308,95	59 426 491,02

b) sprawozdanie z przepływów pieniężnych i sprawozdanie z sytuacji finansowej:

- zmianie ulega prezentacja Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych. W sprawozdaniach na dzień 30.09.2011 roku Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych był wykazywany w zobowiązaniach a środki

pieniężne zgromadzone na rachunku ZFŚS zwiększały stan środków pieniężnych Spółki i prezentowane były jako środki o ograniczonej możliwości dysponowania. W sprawozdaniu za 2012 rok ZFŚS prezentowany jest zgodnie z paragrafem 49(a) założeń Koncepcyjnych. Skutki tych zmian przedstawia poniższe zestawienie:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ

Wyszczególnienie	2011-09-30		
	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	różnica
AKTYWA			
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	182 968 451,54	182 638 854,47	329 597,07
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 476 317,96	22 665 517,36	-1 189 199,40
PASYWA			
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	185 874 981,11	186 734 583,44	-859 602,33

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

skonsolidowane przepływy	2011-09-30		
	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	różnica
Zmiana stanu należności	-132 436 615,56	-132 109 446,71	-327 168,85
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	97 213 742,92	97 376 539,51	-162 796,59
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-20 998 751,25	-20 508 785,81	-489 965,44
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-9 908 485,45	-9 418 520,01	-489 965,44
Środki pieniężne na początek okresu	28 274 504,80	28 973 738,76	-699 233,96
Środki pieniężne na koniec okresu	18 366 019,35	19 555 218,75	-1 189 199,40
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	1 189 199,40	-1 189 199,40

3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.2.1 Noty objaśniające

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2012	31-12-2011
Środki trwałe	56 391 491,12	57 637 199,15
- grunty	2 137 038,54	2 137 038,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	27 144 949,44	27 276 304,52
- urządzenia techniczne i maszyny	20 764 777,07	21 518 467,10
- środki transportu	5 748 836,44	6 015 392,67
- inne środki trwałe	595 889,63	689 996,32
Środki trwałe w budowie	2 462 214,07	1 145 586,04
RAZEM	58 853 705,19	58 782 785,19

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 30-09-2012

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	31 269 995,53	31 804 174,32	11 428 480,12	2 131 306,28	1 145 586,04	79 916 580,83
Zwiększenia(z tytułu)	-	644 428,43	1 091 490,05	736 894,48	132 307,10	2 508 598,00	5 113 718,06
- zakup	-	-	544 220,51	98 609,12	132 307,10	2 508 598,00	3 283 734,73
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		644 428,43	547 269,54		-		1 191 697,97
- leasing				638 285,36			638 285,36
Zmniejszenia	-	-	495 738,62	123 404,12	24 690,60	1 191 969,97	1 835 803,31
- sprzedaż			376 905,80	123 404,12	10 733,84		511 043,76
- likwidacja i inne			118 832,82	-	13 956,76		132 789,58
-przekazanie na środki trwałe						1 191 697,97	1 191 697,97
- inne						272,00	272,00
WARTOŚĆ BRUTTO 30.09.2012 r.	2 137 038,54	31 914 423,96	32 399 925,75	12 041 970,48	2 238 922,78	2 462 214,07	83 194 495,58
UMORZENIE 01.01.2012 r.	-	3 993 691,01	10 179 335,22	5 372 165,45	1 441 309,96	-	20 986 501,64
Umorzenie za okres (z tytułu)	-	775 783,51	1 768 795,42	988 000,09	224 956,03	-	3 757 535,05
Zwiększenia		775 783,51	1 768 795,42	983 433,40	224 956,03		3 752 968,36
inne leasingi				4 566,69			4 566,69
- amortyzacja bieżąca				72 057,50	23 232,84		492 457,30
- inne			397 166,96				
Zmniejszenia:			397 166,96	72 057,50	23 232,84		492 457,30
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych							
UMORZENIE 30.09.2012r.	-	4 769 474,52	11 550 963,68	6 288 108,04	1 643 033,15	-	24 251 579,39
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	27 276 304,52	21 624 839,10	6 056 314,67	689 996,32	1 145 586,04	58 930 079,19
odpis aktualiz.na 01.01.2012			106 372,00	40 922,00	-		147 294,00
-zwiększenie							
-zmniejszenie			22 187,00	35 896,00			58 083,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.09.2012	-	-	84 185,00	5 026,00	-	-	89 211,00
WARTOŚĆ NETTO 30.09.2012 r.	2 137 038,54	27 144 949,44	20 764 777,07	5 748 836,44	595 889,63	2 462 214,07	58 853 705,19

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2011

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2011 r.	1 678 358,54	29 969 588,10	25 070 432,02	10 017 883,89	1 771 202,68	6 777 220,23	75 284 685,46
Zwiększenia:	458 680,00	1 361 883,23	7 134 377,41	1 773 528,19	407 009,96	1 947 260,87	13 082 739,66
- zakup	458 680,00	-	706 816,84	448 343,94	323 553,80	1 947 260,87	3 884 655,45
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		1 361 883,23	5 661 915,67		83 456,16		7 107 255,06
- leasing			760 806,90	1 325 184,25			2 085 991,15
- inne			4 838,00				4 838,00
Zmniejszenia	-	61 475,80	400 635,11	362 931,96	46 906,36	7 578 895,06	8 450 844,29
- sprzedaż		61 475,80	219 099,17	144 893,64	42 406,36		467 874,97
- likwidacja i inne			181 535,94	218 038,32	4 500,00		404 074,26
- przekazanie na środki trwałe						7 565 935,06	7 565 935,06
- inne						12 960,00	12 960,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2011 r.	2 137 038,54	31 269 995,53	31 804 174,32	11 428 480,12	2 131 306,28	1 145 586,04	79 916 580,83
UMORZENIE 01.01.2011 r.	-	3 062 847,28	8 206 644,97	4 480 204,95	1 037 659,77	-	16 787 356,97
Umorzenie za okres:							
Zwiększenia	-	980 146,96	2 187 318,99	1 202 098,84	439 607,73	-	4 809 172,52
inne leasingi							-
- amortyzacja bieżąca		980 146,96	2 187 318,99	1 202 098,84	439 607,73		4 809 172,52
Zmniejszenia:	-	49 303,23	214 628,74	310 138,34	35 957,54	-	610 027,85
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		49 303,23	214 628,74	310 138,34	35 957,54		610 027,85
UMORZENIE 31.12.2011 r.	-	3 993 691,01	10 179 335,22	5 372 165,45	1 441 309,96	-	20 986 501,64
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2011 r.	1 678 358,54	26 906 740,82	16 863 787,05	5 537 678,94	733 542,91	6 777 220,23	58 497 328,49
odpis aktualiz.na 01.01.2011			201 179,00	40 922,00	21 955,00		264 056,00
-zwiększenie						-	-
-zmniejszenie			94 807,00		21 955,00		116 762,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2011			106 372,00	40 922,00	-		147 294,00
wartość netto na 01.01.2011	2 137 038,54	26 906 740,82	16 662 608,05	5 496 756,94	711 587,91	6 777 220,23	58 233 272,49
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2011 r.	2 137 038,54	27 276 304,52	21 518 467,10	6 015 392,67	689 996,32	1 145 586,04	58 782 785,19

NOTA 2

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2012	31-12-2011
Materiały	9 803 231,24	6 825 281,85
Produkty i półprodukty w toku	12 977 461,11	9 453 933,26
Produkty gotowe	48 031 804,67	55 132 775,57
Towary	53 678 736,63	41 828 154,32
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	124 491 233,65	113 240 145,00
Odpisy aktualizujące zapasy	1 732 405,31	714 493,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	122 758 828,34	112 525 652,00

NOTA 3

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2012	31-12-2011
Należności z tytułu dostaw i usług	177 889 191,44	157 563 636,59
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	15 739 798,41	7 412 276,22
Inne należności niefinansowe	3 463 099,26	9 750 886,21
Inne należności finansowe	2 899 780,97	-
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	9 710 116,96	16 603 105,71
- na zakup środków trwałych	-	2 599,60
- na zakup towarów, materiałów i usług	9 710 116,96	16 600 506,11
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	209 701 987,04	191 329 904,73
Odpisy aktualizujące wartość należności	2 203 659,63	1 842 754,56
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	211 905 646,67	193 172 659,29

NOTA 4

ODPISY AKTUALIZACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2012 do 30-09-2012	01-01-2011 do 31-12-2011
Stan na początek okresu	4 214 600,90	5 416 157,28
- środki trwałe	147 294,00	264 056,00
- zapasy	714 493,00	817 748,21
- należności z tytułu dostaw i usług	1 842 754,56	3 124 293,73
- pożyczki	300 000,00	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34
a) zwiększenia (z tytułu)	1 437 694,18	1 106 669,97
- zapasy ;	1 017 912,31	200 000,00
- należności z tytułu dostaw i usług	419 781,87	606 669,97
- pożyczki	-	300 000,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	396 959,80	2 308 226,35
- środki trwałe	58 083,00	116 762,00
- zapasy	-	303 255,21
- należności z tytułu dostaw i usług	58 876,80	1 888 209,14
- pożyczki	280 000,00	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	5 255 335,28	4 214 600,90
- środki trwałe	89 211,00	147 294,00
- zapasy	1 732 405,31	714 493,00
- należności z tytułu dostaw i usług	2 203 659,63	1 842 754,56
- pożyczki	20 000,00	300 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34

NOTA 5

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	30-09-2012		31-12-2011	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	6 102 815,56	x	13 708 549,67
- EURO	5 510 997,65	22 671 142,11	5 064 425,32	22 368 553,75
- USD	55,13	175,20	155,09	530,00
- RUB	417 871,16	42 957,16	9 008 617,87	955 814,35
- NOK	9 791 469,26	5 474 410,52	10 129 337,74	5 749 412,11
-BYR	453 083 420,00	171 718,62	45 719 865,00	18 379,38
-UAH	31 815,62	12 471,72	55 493,39	23 612,44
RAZEM	x	34 475 690,89	x	42 824 851,70

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2012	30-09-2011
Środki pieniężne w banku i kasie	34 475 690,89	21 476 317,96
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	454 202,39	-404 194,16
Kredyty w rachunku bieżącym	-11 879 828,12	-2 706 104,45
RAZEM	23 050 065,16	18 366 019,35

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2012	31-12-2011
DŁUGOTERMINOWE	25 219 035,05	39 213 028,20
- zobowiązania z tytułu kredytów	14 026 989,58	35 599 961,85
- zobowiązania z tytułu pożyczek	8 938 068,88	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 253 976,59	3 613 066,35
KRÓTKOTERMINOWE	114 295 945,12	43 929 551,77
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	11 879 828,12	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	77 842 076,02	39 932 684,06
- zobowiązania z tytułu pożyczek	37 566,00	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 509 673,42	2 365 753,05
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	957,60	957,60
- zobowiązania z tytułu kontraktów terminowych	46 271,19	1 630 157,06
- zobowiązania z tytułu obligacji	21 979 572,77	-
RAZEM	139 514 980,17	83 142 579,97

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2012	31-12-2011
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	662 937,44	583 028,67
- odprawy emerytalne	631 715,46	559 822,51
- odprawy rentowe	31 221,98	23 206,16
a) zwiększenia (z tytułu)	69 561,00	402 339,77
- odprawy emerytalne	63 745,50	391 009,93
- odprawy rentowe	5 815,50	11 329,84
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	29 902,31	322 431,00
- odprawy emerytalne	29 426,60	319 116,98
- odprawy rentowe	475,71	3 314,02
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	702 596,13	662 937,44
- odprawy emerytalne	666 034,36	631 715,46
- odprawy rentowe	36 561,77	31 221,98

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2012	31-12-2011
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	114 710,00	64 192,10
- odprawy emerytalne	107 324,00	58 438,89
- odprawy rentowe	7 386,00	5 753,21
a) zwiększenia (z tytułu)	67 711,31	80 143,21
- odprawy emerytalne	66 089,60	77 846,60
- odprawy rentowe	1 621,71	2 296,61
b) wykorzystanie (z tytułu)	63 205,41	29 625,31
- odprawy emerytalne	63 001,53	28 961,49
- odprawy rentowe	203,88	663,82
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
- świadczenia jubileuszowe	-	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	119 215,90	114 710,00
- odprawy emerytalne	110 412,07	107 324,00
- odprawy rentowe	8 803,83	7 386,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2012	31-12-2011
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POZĄTEK OKRESU	38 059 347,98	21 233 792,51
- świadczenia pracownicze	5 259 339,72	6 772 435,66
- naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	8 186 635,49
- rezerwa na podwykonawców	17 280 028,78	4 219 924,66
- rezerwa na zobowiązania	5 552 762,82	1 950 496,70
- koszty pozostałe	320 000,00	104 300,00
a) zwiększenia (z tytułu)	67 703 190,71	106 815 092,68
- świadczenia pracownicze	4 737 158,26	7 170 800,99
- naprawy gwarancyjne	2 992 887,07	3 651 936,75
- rezerwa na podwykonawców	59 586 645,28	90 810 285,18
- rezerwa na zobowiązania	-	4 757 069,76
- koszty pozostałe	386 500,10	425 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	58 584 546,06	89 718 731,40
- świadczenia pracownicze	5 547 129,62	8 438 184,17
- naprawy gwarancyjne	1 533 619,26	2 191 355,58
- rezerwa na podwykonawców	50 830 585,86	77 734 888,01
- rezerwa na zobowiązania	216 400,00	1 154 803,64
- koszty pozostałe	456 811,32	199 500,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	270 805,81
- świadczenia pracownicze	-	245 712,76
- rezerwa na podwykonawców	-	15 293,05
- koszty pozostałe	-	9 800,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	47 177 992,63	38 059 347,98
- świadczenia pracownicze	4 449 368,36	5 259 339,72
- naprawy gwarancyjne	11 106 484,47	9 647 216,66
- rezerwa na podwykonawców	26 036 088,20	17 280 028,78
- rezerwa na zobowiązania	5 336 362,82	5 552 762,82
- koszty pozostałe	249 688,78	320 000,00

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2012	31-12-2011
- z tytułu dostaw i usług	131 645 930,04	129 298 138,41
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	3 902 611,42	4 255 179,89
- z tytułu wynagrodzeń	1 433 899,03	1 370 322,67
- zaliczki otrzymane na dostawy	18 420 136,03	13 869 431,45
- inne, w tym:	2 687 554,38	3 913 875,46
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	2 226 932,37	3 436 973,99
RAZEM	158 090 130,90	152 706 947,88

NOTA 9

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-09-2012	31-12-2011
Planowane przychody z bieżących projektów	2 022 045 248,07	1 754 644 003,06
Planowane koszty z bieżących projektów	1 893 333 011,10	1 648 993 535,49
Planowana marża na bieżących projektach	128 712 236,97	105 650 467,57
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 035 516 030,79	771 078 669,22
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	967 148 525,45	729 740 587,23
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	68 367 505,34	41 338 081,99
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	60 344 731,63	64 312 385,58
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	46,88%	60,87%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	961 938 477,84	735 283 658,07
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	94 087 553,84	46 892 337,68
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	20 566 684,43	11 743 146,37
- w tym dotyczące planowanej straty	56 683,54	645 819,84

NOTA 10

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2012	31-12-2011
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	17 377 724,69	12 617 354,40
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	13 027 649,64	13 581 063,75
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	30 405 374,33	26 198 418,15
Odpis aktualizacyjny należności	1 210 059,34	1 210 059,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	31 615 433,67	27 408 477,49
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	23 553 381,72	23 954 441,11
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	23 704 648,86	28 229 886,37
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	47 258 030,58	52 184 327,48

STAN DYSKONTA

	30-09-2012	31-12-2011
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	3 028 173,45	2 611 848,57
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	4 952 044,01	5 550 634,10

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2012 do 30-09-2012	01-01-2011 do 30-09-2011
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 178 503,35	-1 195 602,31
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 549 676,35	2 735 225,94
Ogółem korekta marży brutto	371 173,00	1 539 623,63
Korekta przychodów finansowych	760 013,14	230 428,38
Korekta kosztów finansowych	2 146 101,11	242 470,75
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	113 730,00	-473 654,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	79 102,00	183 383,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-822 082,97	1 237 310,26

Na 30 września 2012r największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wyniosła 33,17% wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 30 września 2011r największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wyniosła 32,69% wszystkich należności z tytułu kaucji.

NOTA 11

PODATEK ODROZCZONY

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO				
	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	30-09-2012
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	1 459 267,81		11 106 484,47
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	6 990 343,74		864 964,96	6 125 378,78
Rezerwa na koszty podwykonawców	11 358 390,83	12 647 425,83		24 005 816,66
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	11 097 326,54	9 412 674,36		20 510 000,90
Kontrakty - rezerwa na straty	3 995 056,67		3 938 373,13	56 683,54
Podatkowa produkcja w toku	41 142 572,99		14 562 414,99	26 580 158,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	3 439 840,36		2 383 032,27	1 056 808,09
Nieopłacone odsetki	24 296,20		161,48	24 134,72
Dyskonto należności	2 611 848,57	416 324,88		3 028 173,45
Zapasy deweloperski	288 489,77		288 489,77	-
Odpis na zapasy	714 493,00	1 017 912,31		1 732 405,31
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 157 769,91		685 656,27	1 472 113,64
Odpis na majątku trwałym	147 294,00		58 083,00	89 211,00
Amortyzacja ŚT	355 462,63		355 462,63	-
Forward	1 630 157,06		1 504 363,14	125 793,92
Koszty nabycia udziałów	157 029,00	-	0,00	157 029,00
Wycena kredytów i pożyczek	58 562,38		19 654,97	38 907,41
Inne koszty	320 000,00		70 311,22	249 688,78
Suma ujemnych różnic przejściowych	96 136 150,31	24 953 605,19	24 730 967,83	96 358 787,67
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	18 265 869,00	4 741 187,00	4 698 884,00	18 308 172,00

DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO				
	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	30-09-2012
Kontrakty długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	46 892 337,68		12 087 589,84	34 804 747,84
Leasing	2 201 673,56	698 161,71		2 899 835,27
Dyskonto zobowiązań	5 550 634,10		598 590,09	4 952 044,01
Kary naliczone nieotrzymane	539 788,96		33 523,51	506 265,45
Odsetki nieotrzymane	922 732,71	61 865,70		984 598,41
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	1 170 571,17		261 540,61	909 030,56
Zapasy deweloperski	17 915 326,47		14 202 354,10	3 712 972,37
Korekta na zapasach	110 623,62		38 814,90	71 808,72
Aport	4 682 465,29		4 682 465,29	-
Wycena obligacji	-	20 427,23		20 427,23
Wycena kredytów i pożyczek	361 809,45		188 996,48	172 812,97
Forward	-	79 522,73		79 522,73
Finansowanie zewnętrzne	115 836,39		54 323,71	61 512,68
Odszkodowanie naliczone nie otrzymane	648 108,31		648 108,31	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 726 978,48	3 337 891,27		6 064 869,75
Rozliczenie połączenia	5 243 451,44		1 706 921,17	3 536 530,27
Suma dodatnich różnic przejściowych	89 082 337,63	4 197 868,64	34 503 228,01	58 776 978,26
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	16 925 643,00	797 596,00	6 555 612,00	11 167 627,00
Rozliczenie połączenia	-	7 407 459,66	-	7 407 459,66
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego - wpływ na rozliczenie połączenia ze spółką zależną	-	1 407 417,00	-	1 407 417,00

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO				
	31-12-2010	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	8 186 635,49	1 460 581,17		9 647 216,66
Rezerwa na świadczenia pracownicze	8 181 234,04		1 190 890,30	6 990 343,74
Rezerwa na koszty podwykonawców	4 235 217,71	7 123 173,12		11 358 390,83
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 160 478,36		2 063 151,82	11 097 326,54
Kontrakty - rezerwa na straty	2 566 522,14	1 428 534,53		3 995 056,67
Produkcja niezakończona podatkowo	16 173 956,00	24 968 616,99		41 142 572,99
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	688 749,16	2 751 091,20		3 439 840,36
Nieopłacone odsetki	83 754,69		59 458,49	24 296,20
Należności dyskonto	1 529 093,91	1 082 754,66		2 611 848,57
Zapasy deweloperski	-	288 489,77		288 489,77
Odpis na zapasy	817 748,21		103 255,21	714 493,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	1 251 536,67	906 233,24		2 157 769,91
Odpis na majątku trwałym	264 056,00		116 762,00	147 294,00
Różnica między wartością podatkową a bilansową środków trwałych	340 422,18	15 040,45		355 462,63
Forward	-	1 630 157,06		1 630 157,06
Koszty nabycia udziałów	-	157 029,00		157 029,00
Wycena kredytów i pożyczek	-	58 562,38		58 562,38
Zobowiązania z tytułu leasingu	177 004,46		177 004,46	-
Inne koszty	104 300,00	215 700,00		320 000,00
Suma ujemnych różnic przejściowych	57 760 709,02	42 085 963,57	3 710 522,28	96 136 150,31
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	10 974 535,00	7 996 333,00	704 999,00	18 265 869,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO				
	31-12-2010	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 983 575,27	28 908 762,41		46 892 337,68
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	1 149 103,17	1 052 570,39		2 201 673,56
Dyskonto zobowiązań	2 938 777,55	2 611 856,55		5 550 634,10
Kary naliczone a nie otrzymane	158 354,46	381 434,50		539 788,96
Odsetki nieotrzymane	21 065,60	901 667,11		922 732,71
Dotatnie niezrealizowane różnice kursowe	356 204,47	814 366,70		1 170 571,17
Zapasy deweloperski	270 080,00	17 645 246,47		17 915 326,47
Korekta na zapasach	-	110 623,62		110 623,62
Aport Makbud/Artbud	5 177 063,16		494 597,87	4 682 465,29
Wycena obligacji	-			-
Wycena kredytów i pożyczek	-	361 809,45		361 809,45
Forward	1 082 282,32		1 082 282,32	-
Finansowanie zewnętrzne	200 267,77		84 431,38	115 836,39
Odszkodowanie naliczone nie otrzymane	-	648 108,31		648 108,31
Aktualizacja wyceny środków trwałych	2 475 978,71	250 999,77		2 726 978,48
Rozliczenie połączenia	8 688 873,68		3 445 422,24	5 243 451,44
Suma dodatnich różnic przejściowych	40 501 626,16	53 687 445,28	5 106 733,81	89 082 337,63
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	7 695 310,00	10 200 613,00	970 280,00	16 925 643,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-30.09.2012	01.01-30.09.2011
Bieżący podatek dochodowy	5 519 737,90	6 707 734,80
Dotyczący roku obrotowego	5 586 973,90	6 708 956,80
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-67 236,00	-1 222,00
Odroczony podatek dochodowy	-5 800 319,00	-3 671 678,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-5 800 319,00	-3 671 678,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	-280 581,10	3 036 056,80

NOTA 12

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2012

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	461 832 989,45	55 948 913,77	81 291 316,22	64 168 792,55	- 45 680 090,18	617 561 921,81
sprzedaż zewnętrzna	416 758 428,63	55 948 913,77	80 685 786,86	64 168 792,55	-	617 561 921,81
sprzedaż na rzecz innych segmentów	45 074 560,82	-	605 529,36	-	- 45 680 090,18	-
Koszt sprzedaży	440 559 741,49	55 501 772,57	67 871 429,88	59 692 960,75	- 44 688 428,43	578 937 476,26
Zysk brutto ze sprzedaży	21 273 247,96	447 141,20	13 419 886,34	4 475 831,80	- 991 661,75	38 624 445,55
% zysku brutto ze sprzedaży	4,61%	0,80%	16,51%	6,98%	2,17%	6,25%
Koszty sprzedaży			x			1 583 492,63
Koszty zarządu						19 398 823,04
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 94 971,05
Zysk z działalności operacyjnej			x			17 547 158,83
Przychody finansowe			x			3 007 052,84
w tym przychody odsetkowe	819 607,56	275,74	- 448 002,69	12 498,47	-	384 379,08
Koszty finansowe			x			7 810 300,22
w tym koszty odsetkowe	1 602 385,93	779 182,84	1 809 359,42	24 114,96	-	4 215 043,15
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 7 606,35
Zysk przed opodatkowaniem			x			12 736 305,10
Podatek dochodowy			x			- 280 581,10
Zysk netto			x			13 016 886,20

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	201 188 352,98	81 588 324,14	182 044 175,37	76 236 573,93	541 057 426,42
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	55 537 136,96
Razem aktywa	201 188 352,98	81 588 324,14	182 044 175,37	76 236 573,93	596 594 563,38
Kapitał własny	-				168 063 459,98
Zobowiązania	203 882 040,93	36 114 826,93	107 968 700,02	33 204 476,17	381 170 044,05
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	47 361 059,35
Razem pasywa	203 882 040,93	36 114 826,93	107 968 700,02	33 204 476,17	596 594 563,38
Amortyzacja	854 473,83	1 881 862,02	89 790,02	1 272 475,56	4 098 601,43

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2011

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	545 995 193,03	38 480 692,88	35 636 285,58	71 741 714,27	- 52 432 293,30	639 421 592,46
sprzedaż zewnętrzna	497 350 003,65	38 480 692,88	35 636 285,58	67 954 610,35	-	639 421 592,46
sprzedaż na rzecz innych segmentów	48 645 189,38	-	-	3 787 103,92	- 52 432 293,30	-
Koszt sprzedaży	514 840 103,53	41 169 474,88	29 299 556,67	66 280 645,24	- 48 103 553,20	603 486 227,12
Zysk brutto ze sprzedaży	31 155 089,50	- 2 688 782,00	6 336 728,91	5 461 069,03	- 4 328 740,10	35 935 365,34
% zysku brutto ze sprzedaży	5,71%	-6,99%	17,78%	7,61%	8,26%	5,62%
Koszty sprzedaży			x			2 215 703,53
Koszty zarządu						16 425 537,58
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			1 316 475,43
Zysk z działalności operacyjnej			x			18 610 599,66
Przychody finansowe			x			1 058 310,81
w tym przychody odsetkowe	424 188,63	8 951,29	45 155,59	5 825,65	-	484 121,16
Koszty finansowe						6 472 577,42
w tym koszty odsetkowe	274 319,95	363 412,85	54 938,19	27 409,31	-	720 080,30
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						2 065,79
Zysk przed opodatkowaniem			x			13 198 398,84
Podatek dochodowy			x			3 036 056,80
Zysk netto			x			10 162 342,04

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	221 375 214,66	60 700 576,81	155 161 440,69	58 781 420,24	496 018 652,40
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	68 580 598,24
Razem aktywa	221 375 214,66	60 700 576,81	155 161 440,69	58 781 420,24	564 599 250,64
Kapitał własny	-	-	-	-	147 223 502,61
Zobowiązania	218 374 369,15	29 340 297,68	71 318 775,68	45 231 683,67	364 265 126,18
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	53 110 621,85
Razem pasywa	218 374 369,15	29 340 297,68	71 318 775,68	45 231 683,67	564 599 250,64
Amortyzacja	1 246 872,08	2 319 156,87	32 926,73	1 488 763,39	5 087 719,07

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

Informacje o obszarach geograficznych

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 30-09-2012	okres zakończony 30-09-2011	stan na dzień 30-09-2012	stan na dzień 31-12-2011
KRAJ	464 610 615,44	432 274 330,59	44 023 734,08	41 856 347,74
EKSPORT	152 951 306,37	207 147 261,87	23 566 040,83	25 864 716,25
w tym Norwegia	62 078 852,63	62 745 601,47	23 200 031,92	25 264 128,07
w tym Rosja	51 455 323,62	126 264 798,75	105 966,50	301 275,81
Razem	617 561 921,81	639 421 592,46	67 589 774,91	67 721 063,99

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

Grupa w okresie od 01 stycznia 2012 do 30 września 2012 roku uzyskała od jednego klienta przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość 70 108 104,46 zł.

W okresie od 01.01.2011 r. do 30.09.2011r. 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	64 041 580,11
2	112 331 523,49
Razem	176 373 103,60

3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.09.2012.	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012-30.09.2012.	34 021 684,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	1 048 950,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	2,70
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	2 832 165,00
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.-30.06.2012.	4,92
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	575 643,29
Ilość akcji zwykłych rozwadniających	473 306,71
Ilość akcji ogółem	34 494 990,71
Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-30.09.2011	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-30.09.2011.	33 937 568,62
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	509 790,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	6,07
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	3 094 425,30
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01-01-2010 do 30.09.2011.	7,11
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	435 221,56
Ilość akcji zwykłych rozwadniających	74 568,44
Rozwodniona ilość akcji	34 012 137,05

3.2.3 Program motywacyjny

Spółka realizuje Program Motywacyjny opisany w sprawozdaniu finansowym za 2011 rok.

W 2012 roku Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. przyjęła zmiany w Regulaminie Opcji Menadżerskich. Nowelizacja Regulaminu obejmowała w szczególności zmianę parametrów dla objęcia warrantów. Uchwalono, warunki dla uzyskania prawa do objęcia Warrantów III transzy oraz zasady ustalania ceny emisyjnej.

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła następujące decyzje:

- skierowano Listy przyznające w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu Opcji Menadżerskich,
- przesunięto warranty z I i II transzy do transzy III. W wyniku czego w ramach I i II transzy przyznano 213.480 warrantów, III transza obejmuje 835 470 warrantów,
- przyjęto Listę Osób Uprawnionych do uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich w ramach trzeciej transzy

Rada podjęła też uchwały w sprawach:

- emisji Warrantów w ramach I i II transzy Programu Opcji Menadżerskich,
- potwierdzenia spełnienia warunków dla uzyskania prawa do objęcia Akcji w ramach I i II transzy,
- określenia parametrów emisji Akcji emitowanych w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu Opcji Menadżerskich. Uchwalono, iż w ramach I i II transzy wyemitowanych zostanie 213 480 Akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C i cena emisyjna wyniesie 2,70 złotych za jedną akcję.
- określenia ceny emisyjnej Akcji emitowanych w ramach trzeciej transzy Programu Opcji Menadżerskich. Uchwalono, że cena emisyjna wyniesie 2,70 złotych za jedną akcję.
- skierowania Listów Subskrypcyjnych do Uczestników Programu posiadających Warranty w ramach I i II transzy Programu Opcji Menadżerskich.

Zgodnie z decyzją Rady, Zarząd wyemitował 213.480 warrantów subskrypcyjnych oraz skierował warranty do Osób Uprawnionych (kluczowych pracowników) wskazanych w uchwałach Rady Nadzorczej. Zarząd skierował następnie listy subskrypcyjne do uczestników Programu posiadających warranty I i II transzy.

Szacunkowe skutki zmian w regulaminie Programu Opcji Menadżerskich zostały zaprezentowane w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym.

3.2.4 Połączenia jednostek gospodarczych

W dniu 26 kwietnia 2012 r. UNIDEVELOPMENT Sp z o.o. zakupiła 100 % udziałów w WOLA HOUSE Sp.. z o.o. Na dzień 30.09.2012 dokonano prowizorycznego rozliczenia połączenia. Spółka realizuje projekt developerski komercyjny w Warszawie przy ul. Prymasa Tysiąclecia 79

Dokonane prowizoryczne rozliczenie połączenia zostało zaprezentowane w skonsolidowanym skróconym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za okres 01.01.2012r. do 30.06.2012r.

W okresie od 01.01.2012 do 30.09.2012 Spółka WOLA HOUSE Sp. z o.o. uzyskała zysk w wysokości 153 538,47 złotych, a w skonsolidowanym sprawozdaniu z dochodów całkowitych ujęto stratę w wysokości 223 170,44 złotych oraz przychody ze sprzedaży 40 000,00 złotych.

W dniu 06.06.2012 r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 99,34% udziałów a w dniu 20.09.2012r. zwiększyła swój udział do 100% w nowopowstałej spółce UDM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka powołana dla realizacji projektów developerskich. Kapitał Spółki wynosi 15 000 złotych. Forma zapłaty za udziały-gotówka. W okresie objętym sprawozdaniem UDM Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży i wykazała stratę 3 834,96 złotych.

W dniu 06.06.2012 r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 99,00% udziałów a w dniu 20.09.2012r. zwiększyła swój udział do 100% w nowopowstałej spółce UDM2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka powołana dla realizacji projektów developerskich. Kapitał Spółki wynosi 10 000 złotych. Forma zapłaty za udziały-gotówka. W okresie objętym sprawozdaniem UDM2 Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży i wykazała stratę 3 341,07 złotych.

W dniu 28.06.2012 r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 99,90% udziałów w związanej spółce LYKKE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Informacja o tym połączeniu została umieszczona w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy UNIBEP za pierwsze półrocze 2012 roku. Spółka do dnia 30.09.2012r. uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości 25 000,00 złotych i wykazała stratę w wysokości 9 460,68 złotych.

W dniu 23.01.2012 r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. odkupiła od dotychczasowego udziałowca za kwotę 2 500,00 złotych 25% udziałów we współkontrolowanej spółce Monday Palacza Sp. z o.o. zwiększając tym samym swój udział do 75% . Na dzień objęcia kontroli kapitał podstawowy spółki przejmowanej wynosił 10 000,00 złotych a zyski zatrzymane minus 5 696,30 złotych. W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła stratę w wysokości 9 198,50 złotych i nie uzyskała przychodów ze sprzedaży.

W dniu 17.01.2012 r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nabyła, za kwotę 599 000,00 złotych, 5 999 udziałów nowej emisji w Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna uzyskując tym samym 75% udziału w tej

Spółce. Na koniec 2011 roku kapitały własne Spółki wynosiły 294 415,31 złotych a po nowej emisji przedstawiały się następująco:

- kapitał podstawowy	1 000 000,00
- pozostałe kapitały	100,00
- zyski zatrzymane	- 5 684,69

W okresie od 01.01.2012 r. do 30.09.2012 r. Monday Palacza Sp. z o.o. SKA nie uzyskała przychodu ze sprzedaży i wykazała stratę 20 218,86 złotych.

W dniu 27.09.2012r. zarejestrowano w KRS Spółkę UNICASH Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której 99% udziałów objęła UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.. Spółka powołana do działalności developerskiej. Forma zapłaty za udziały – gotówka. Kapitał podstawowy Spółki wynosi 5 000,00 złotych. W okresie sprawozdawczym UNICASH Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży i wykazała stratę w wysokości 300,00 złotych.

W dniu 11.09.2012r UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nabyła 1 certyfikat inwestycyjny serii A i 200 certyfikatów serii B i została jedynym inwestorem funduszu UNIDE FIZ

3.2.5 Współkontrolowane podmioty

Do 28.09.2012r. Grupa UNIBEP współkontrolowała spółkę:

- Junimex Development 7 Sp. z o.o. w której UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. posiadała 50% udziałów. Spółka zarejestrowana w KRS 19.01.2005 r. W związku ze zmniejszeniem do 85,04% udziału UNIBEP S.A. w UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. udział w Junimex Development 7 Sp. z o.o. spadł do 42,52% i spółka ta zaczęła być konsolidowana metodą praw własności. Na dzień utraty współkontroli następujące kwoty odpowiadały udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach, kosztach i wyniku finansowym.

Junimex Development 7 Sp. z o.o.

Aktywa trwale	5 000,00
Aktywa obrotowe	6 596,22
Aktywa ogółem	11 596,22
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	184,50
Zobowiązania ogółem	184,50
Aktywa netto	11 411,72
Przychody ogółem	-
Koszty ogółem	663,50
Podatek dochodowy od osób prawnych	-
Zysk/ (strata) netto	-663,50

W konsekwencji zmian własnościowych dokonanych w okresie od 01.07.2012r. do 30.09.2012r. w Grupie UNIBEP nie ma podmiotów współkontrolowanych.

W 2011 r. Grupa UNIBEP współkontrolowała spółki:

- Monday Palacza Sp. z o.o. w której posiadała 50% udziałów. Spółka Monday Palacza Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS 29.08.2011 r.
- Junimex Development 7 Sp. z o.o. w której posiadała 50% udziałów.

Następujące kwoty odpowiadają udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach ze sprzedaży, kosztach i wyniku finansowym współkontrolowanych

	30-09-2012	31-12-2011
Aktywa trwale	-	5 050,00
Aktywa obrotowe	-	9 669,08
Aktywa ogółem	-	14 719,08
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	492,00
Zobowiązania ogółem	-	492,00
Aktywa netto	-	14 227,08
	30-09-2012	30-09-2011
Przychody ogółem	-	0,16
Koszty ogółem	-	3 035,50
Podatek dochodowy od osób prawnych	-	-
Zysk/ (strata) netto	-	- 3 035,34
Proporcjonalny udział w przyszłych zobowiązaniach wspólnego przedsięwzięcia	-	-
Proporcjonalny udział w zobowiązaniach warunkowych wspólnego przedsięwzięcia	-	-

3.2.6 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

	<u>30-09-2012</u>
Stan na dzień nabycia	2 325 000,00
Udział w zyskach/stratach lat poprzednich	-748,29
Udział w zyskach/(stratach) rok bieżący	-7 606,35
Stan na koniec okresu	<u>2 316 645,36</u>

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 30 września 2012r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		30-09-2012	30-09-2011
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	20,41	25
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	42,52	-

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności przedstawiały się w sposób następujący:

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
2012-09-30	2011-12-31	2012-09-30	2011-12-31
26 498 717,14	24 504 574,63	24 206 236,04	22 180 400,40
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
2012-09-30	2011-09-30	2012-09-30	2011-09-30
0,26	11 674,66	- 31 693,13	8 263,17

Na 30-09-2012r. spółki stowarzyszone nie wykazały zobowiązań i należności warunkowych.

Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności:

	<u>30-09-2012</u>	<u>30-09-2011</u>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	-	2 065,79
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych	7 606,35	-
Ogółem	-7 606,35	2 065,79

3.2.7 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30-09-2012	31-12-2011	30-09-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne	44 369 984,84	6 803 825,30	25 417 640,37	2 817 422,97
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	44 369 984,84	6 803 825,30	25 417 640,37	2 817 422,97

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	30-09-2012	31-12-2011	30-09-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne	154 217 104,06	137 381 191,06	38 470 220,03	17 924 875,10
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	154 217 104,06	137 381 191,06	38 470 220,03	17 924 875,10

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	30-09-2012	31-12-2011	30-09-2012	31-12-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne	22 311 278,50	3 788 090,15	237 724,00	5 266 920,59
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	22 311 278,50	3 788 090,15	237 724,00	5 266 920,59

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	30-09-2012	30-09-2011	30-09-2012	30-09-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne	101 712 984,23	56 286 325,75	96 852 799,90	51 645 629,58
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	101 712 984,23	56 286 325,75	96 852 799,90	51 645 629,58

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe koszty operacyjne	
	30-09-2012	30-09-2011

Podmiot dominujący i jednostki zależne	-	146 005,25		
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	-	146 005,25		
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-09-2012	30-09-2011	30-09-2012	30-09-2011
Podmiot dominujący i jednostki zależne	1 816 362,45	1 083 306,77	664 790,77	60 900,73
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 816 362,45	1 083 306,77	664 790,77	60 900,73

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2012 do 30-09-2012	01-01-2011 do 30-09-2011
	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 260 441,78
- Zarząd	2 808 995,61	3 234 084,69
- Rada Nadzorcza	451 446,17	297 841,92

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 września 2012r. dokonano zakupów od osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 43,3 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 157,7 tys. zł oraz uzyskano przychód od członka Rady Nadzorczej w kwocie 0,3 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 48,7 tys. zł., sprzedaż – 15,8 tys. zł.

3.2.8 Należności i zobowiązania warunkowe

	30-09-2012	31-12-2011
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	54 957 592,46	57 509 481,38
Od pozostałych jednostek	54 957 592,46	57 509 481,38
- otrzymane gwarancje	29 475 935,25	54 829 383,38
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	16 314 990,21	2 680 098,00
- należności wynikające z umów subrogacji	9 166 667,00	-
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	130 663 966,19	103 271 985,10
Na rzecz pozostałych jednostek	130 663 966,19	103 271 985,10
- sprawy sporne	9 798 900,37	7 127 800,25
- udzielone gwarancje	107 151 466,82	93 897 252,85
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	4 546 932,00	2 246 932,00
- zobowiązania wynikające z umów subrogacji	9 166 667,00	-

Umowa subrogacji została opisana w sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za I półrocze 2012r.

Sprawy sporne

Znaczące sprawy sporne zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2011 rok i śródrocznym skonsolidowanym skróconym sprawozdaniu Grupy UNIBEP za okres od 01.01.2012r. do 30.06.2012r.

Sprawa Hillevags Hagen A.S. nadal znajduje się na etapie przedprocesowym.

Rozprawa sądowa w sprawie EG Bygg A.S. planowana jest na styczeń 2013r., strony zrezygnowały z rozprawy mediacyjnej.

Odbyły się pierwsze sprawy sądowe dotyczące roszczeń odszkodowawczych.

Zaprezentowane w poprzednio publikowanych sprawozdaniach finansowych stanowisko UNIBEP S.A. dotyczące zasadności roszczeń przeciwko Spółce nie uległo zmianie.

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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

1. Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego – inwestycja w Warszawie przy ul. Rydygiera

W dniu 18 października 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych "Zielony Żoliborz Etap A i D" położonych przy ul. Rydygiera w Warszawie. Zamawiającym jest spółka Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań oraz usługowa to 33,02 tys. m². W dwóch budynkach znajdzie się 466 mieszkań.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 110.800.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Terminy realizacji inwestycji : rozpoczęcie prac nastąpi w ciągu 5 dni od wejścia w życie umowy, zakończenie realizacji robót budowlanych – 15 października 2014r. Umowa wchodzi w życie po uruchomieniu przez Zamawiającego finansowania inwestycji i pisemnym poinformowaniu o tym Emitenta do dnia 30 grudnia 2012. (RB 36/2012)

2. Podpisanie kolejnych umów w Norwegii.

W dniu 29.10.2012 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Charlottenlund Vest BT1 w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Brundalen 17 AS z siedzibą w Norwegii. Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz budynku czterokondygnacyjnego w technologii modułowej łącznie 24 mieszkania. Wartość umowy netto: 17.166.598,- NOK wg kursu NBP z dnia 29-10-2012 wartość umowy wynosi 9.549.778,47 netto PLN. Termin realizacji: listopad 2012- czerwiec 2013.

W dniu 29.10.2012 UNIBEP S.A. podpisał także umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Charlottenlund Vest BB2 w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Christian Blom AS z siedzibą w Norwegii. Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz budynku czterokondygnacyjnego w technologii modułowej łącznie 16 mieszkania. Wartość umowy netto: 14.910.600,- NOK wg kursu NBP z dnia 29-10-2012 wartość umowy wynosi 8.294.766,78 netto PLN. Planowany termin realizacji: styczeń 2013 – sierpień 2013. (RB 37/2012)

3. Zawarcie umowy na wybudowanie osiedla Hevelia w Poznaniu.

W dniu 7 listopada 2012 roku UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków mieszkalnych, projekt "Palacza" przy zbiegu ulic Palacza i Heweliusza w Poznaniu.

Przedmiotem podpisanej umowy jest wybudowanie zespołu mieszkaniowego Hevelia, składającego się z 6 budynków V- lub VI-kondygnacyjnych z ilością 174 lokali mieszkalnych, 9 lokali usługowych wraz z podziemną halą garażową. Łączna powierzchnia mieszkań i lokali usługowych to 9905,9m².

Termin zakończenia prac wykonawczych został ustalony na 30 listopada 2013 r.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 34 446 743 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 38/2012)

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Mariusz Sawoniewski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu



UNIBEP Spółka Akcyjna

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19,
tel.: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl

www.unibep.pl