

UNIBEP S.A.

**Sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	2011-12-31	2010-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	6.1	57 153 181,25	48 384 340,79
Wartości niematerialne	6.2	6 710 607,79	4 778 649,00
Środki trwałe w budowie	6.1	1 145 586,04	6 665 834,67
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe	6.4	-	5 005 124,21
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	6.3	84 231 041,06	9 251 546,86
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	12 617 354,40	6 418 050,94
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	14 428 819,00	10 631 815,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.5	2 214 985,27	2 094 301,26
Pożyczki udzielone	6.12	266 334,44	3 493 256,85
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.10	1 169 719,68	655 467,05
Aktywa trwałe razem		179 937 628,93	97 378 386,63
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.8	18 502 129,72	46 669 701,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.6	176 084 263,01	116 179 745,78
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	13 581 063,75	15 433 836,69
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.17	33 479 751,93	18 447 777,77
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 989 607,80	3 498 332,54
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- krótkookresowe	6.4	5 261 920,59	307 822,04
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych krótkookresowe	6.3	-	5 151 000,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.9	39 821 060,77	23 971 449,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.10	4 971 651,32	3 781 074,03
Pożyczki udzielone	6.12	5 623 488,52	11 531 400,00
Aktywa obrotowe razem		300 314 937,41	244 972 138,94
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-
AKTYWA RAZEM		480 252 566,34	342 350 525,57

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	<i>NOTA</i>	2011-12-31	2010-12-31
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.11	3 402 168,40	3 392 718,40
Pozostałe kapitały		163 444 951,20	114 185 372,59
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		59 426 491,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane		13 905 036,33	24 154 070,87
Kapitał własny ogółem		180 752 155,93	141 732 161,86
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.12	22 638 378,71	10 135 375,26
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.14	656 056,44	263 509,72
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.16	9 999 832,00	5 695 761,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	23 954 441,11	13 606 165,60
Przychody przyszłych okresów	6.19	754 761,80	715 756,87
Zobowiązania długoterminowe razem		58 003 470,06	30 416 568,45
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.15	151 940 445,85	99 370 368,49
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	28 208 168,87	22 108 805,41
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.17	11 801 713,11	15 727 000,50
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.12	14 717 875,70	7 045 632,97
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 931 025,91	-
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.14	31 827 461,88	20 915 065,66
Przychody przyszłych okresów	6.19	1 070 249,03	5 034 922,23
Zobowiązania krótkoterminowe razem		241 496 940,35	170 201 795,26
PASYWA RAZEM		480 252 566,34	342 350 525,57
Wartość księgową		180 752 155,93	141 732 161,86
Liczba akcji		34 021 684	33 927 184
Wartość księgową na jeden akcję (w zł)		5,31	4,18

Bielsk Podlaski 06-03-2012

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
		2011-12-31	2010-12-31
Działalność operacyjne			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.21	923 535 314,89	641 590 666,59
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.21	10 646 842,71	19 080 869,14
Przychody ze sprzedaży ogółem		934 182 157,60	660 671 535,73
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.22	873 367 810,13	587 536 157,31
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		10 617 496,01	19 029 063,61
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		50 196 851,46	54 106 314,81
Koszty sprzedaży		3 403 998,74	4 913 319,40
Koszty zarządu		21 215 824,14	18 036 159,17
Pozostałe przychody operacyjne	6.23	4 291 256,53	3 650 878,43
Pozostałe koszty operacyjne	6.23	7 319 353,30	4 283 361,05
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		22 548 931,81	30 524 353,62
Przychody finansowe	6.24	5 533 206,88	4 554 867,34
Koszty finansowe	6.24	7 444 664,24	3 851 495,95
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		20 637 474,45	31 227 725,01
Podatek dochodowy	6.16	7 081 219,00	6 888 283,76
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		13 556 255,45	24 339 441,25
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		13 556 255,45	24 339 441,25

B. POZOSTAŁE DOCHODY

	2011-12-31	2010-12-31
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	-	-
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	-149 287,18	60 912,73
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwale oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracownicze;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	28 364,00	- 548 607,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-120 923,18	- 487 694,27
Całkowite dochody ogółem	13 435 332,27	23 851 746,98
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,40	0,72
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,40	0,72
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,39	0,70
Całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,40	0,70

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowy - opcje menedżerskie	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	122 051,95	300 000,00	54 336 829,62	59 426 491,02	- 185 370,38	24 339 441,25	141 732 161,86
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-			24 339 441,25	- 24 339 441,25	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą				20 082 808,79		- 20 082 808,79		-
- podział zysku na wypłatę dywidendy						- 4 071 262,08		- 4 071 262,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi			413 603,00					413 603,00
- wymiana udziałów		28 884 090,00						28 884 090,00
- kapitał z aktualizacji wycena obligacji			-					-
- połączenie ze spółką zależną	9 450,00					348 780,88		358 230,88
- suma dochodów całkowitych	-	- 120 923,18	-				13 556 255,45	13 435 332,27
31 GRUDNIA 2011r.	3 402 168,40	28 885 218,77	713 603,00	74 419 638,41	59 426 491,02	348 780,88	13 556 255,45	180 752 155,93

Bielsk Podlaski 06-03-2012

UNIBEP S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwow - opcje menadżerskie	Kapitał rezerwow	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2010r.	3 392 718,40	- 7 811 700,00	67 292,22	-	7 900 000,00	35 093 734,90	57 113 921,99	- 2 977 276,69	17 713 089,81	110 491 780,63
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	17 713 089,81	- 17 713 089,81	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą	-	-	-	-	-	14 320 371,41	-	- 14 320 371,41	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	- 3 392 718,40	-	- 3 392 718,40
- niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne	-	-	-	-	-	-	-	15 000,00	-	15 000,00
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie strat z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	2 977 276,69	-	-
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy	-	-	-	-	- 7 900 000,00	7 900 000,00	-	-	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi	-	-	-	300 000,00	-	-	-	-	-	300 000,00
- kapitał z aktualizacji wycena obligacji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- korekta wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	- 200 370,38	-	- 200 370,38
- sprzedaż akcji własnych	-	7 811 700,00	-	-	-	-	2 855 023,03	-	-	10 666 723,03
- suma dochodów całkowitych	-	-	54 759,73	-	-	-	- 542 454,00	-	24 339 441,25	23 851 746,98
31 GRUDNIA 2010r.	3 392 718,40	-	122 051,95	300 000,00	-	54 336 829,62	59 426 491,02	- 185 370,38	24 339 441,25	141 732 161,86

Bielsk Podlaski 06-03-2012

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	2011-12-31	31-12-2010
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	20 637 474,45	31 227 725,01
II. Korekty razem	22 514 818,59	2 311 625,93
1. Amortyzacja	5 148 913,51	5 642 274,05
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 257 850,67	231 532,78
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 606 751,99	- 739 806,28
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3 315 066,17	5 200,12
5. Zmiana stanu rezerw	10 715 989,82	3 226 359,50
6. Zmiana stanu zapasów	28 673 530,37	42 718 226,31
7. Zmiana stanu należności	- 78 927 465,23	- 72 124 832,51
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	62 695 743,31	36 201 310,49
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 5 891 451,55	- 2 748 353,82
10. Inne korekty	621 379,86	533 372,59
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 4 487 986,35	-10 633 657,30
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 152 293,04	33 539 350,94
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 3 741 812,10	- 7 483 110,48
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	346 127,59	81 715,23
Nabycie akcji i udziałów	- 19 016 959,80	- 10 162 688,50
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 443 408,13	2 410 872,78
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 2 347 744,00	- 6 231 400,00
Wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych	-	10 670 865,90
Nabycie aktywów finansowych	- 14 412 220,65	-
Pozostałe	2 264 822,70	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 34 464 378,13	- 10 713 745,07
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	18 444 200,00	2 798 145,13
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 2 562 328,00	- 11 559 476,11
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 2 281 830,76	- 2 135 887,18
Zapłacone odsetki	- 2 616 065,53	- 2 522 936,37
Wypłacone dywidendy	- 4 071 262,08	- 3 377 718,40
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	6 912 713,63	- 16 797 872,93
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	15 600 628,54	6 027 732,94
w tym:		
- różnice kursowe	97 815,17	- 151 168,00
Środki pieniężne na początek okresu	24 122 617,06	18 094 884,12
Środki pieniężne na koniec okresu	39 723 245,60	24 122 617,06
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	128,27

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

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

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

1 września 2009 roku UNIBEP S.A. połączyła się z UNIHOUSE Sp. z o.o., nad którą sprawowała kontrolę od 2004 roku oraz z MAKBUD Sp. z o.o., w której nabyła 100% udziałów w lutym 2009 roku. Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 par.1 pkt. 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku Spółek: UNIHOUSE i MAKBUD na Spółkę UNIBEP S.A.. Z uwagi na to, że UNIBEP S.A. posiadała 100% udziałów w Spółkach przejmowanych połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego, w trybie wynikającym z postanowień art. 515 oraz 516 par. 6 KSH. Przejęte Spółki w strukturze organizacyjnej UNIBEP S.A. stanowią jej oddziały.

W dniu 01.09.2011 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie Sygn. Akt BI.XII Nr-Rej. KRS 008016/11/299 o połączeniu spółki Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmowana) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmująca). Połączenie nastąpiło w drodze przejęcia w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt. 1 ksh tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej o Akcje Emisji Połączeniowej, które UNIBEP S.A. przyznał wspólnikom Spółki Przejmowanej według stosunku wymiany oraz zasad przyznawania Akcji Emisji Połączeniowej opisanych w Planie Połączenia. W wyniku połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej stali się akcjonariuszami UNIBEP S.A.. Za majątek Spółki Przejmowanej, w której Spółka Przejmująca posiadała 85% udziałów w kapitale zakładowym, Spółka Przejmująca wydała Akcje Emisji Połączeniowej wszystkim wspólnikom Spółki Przejmowanej poza samą Spółką Przejmującą, tj. nie wydała akcji własnych samej sobie za przysługującą jej udziały w Spółce Przejmowanej, a jedynie pozostałym wspólnikom posiadającym 15% udziałów w kapitale zakładowym, co jest zgodne z treścią art. 514 § 1 ksh. W rezultacie połączenia kapitał zakładowy UNIBEP S.A. został podwyższony z kwoty 3 392 718,40 zł (trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście i 40/100) o kwotę 9 450 złotych (słownie: dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych), poprzez emisję 94 500 (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda, w celu ich przydziału wspólnikom PRDiM Sp. z o.o., którzy w dniu rejestracji połączenia stali się akcjonariuszami UNIBEP S.A. zgodnie z zasadami przydziału Akcji Emisji Połączeniowej. UNIBEP S.A. podjął stosowne działania mające na celu dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, a w szczególności wystąpił z wnioskiem o dokonanie rejestracji Akcji Emisji Połączeniowej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (dalej „KDPW”) oraz wystąpił z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym. Organizacyjnie Spółka przejmowana została włączona do Makbud - Oddział Drogowy.

Podstawowym przedmiotem działalności UNIBEP S.A. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

Prezentowane sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A. odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelnie sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010, jak również wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku.

W 2011 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2011 r.

Przyjęcie nowych i zatwierdzonych przez UE standardów i interpretacji nie spowodowało zmian w zasadach rachunkowości Spółki wpływających na wielkości wykazywane w sprawozdaniach finansowych za 2011 oraz 2010 rok.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych Standardów i Interpretacji, które zostały już opublikowane oraz zatwierdzone przez Unię Europejską, a które wejść w życie po dniu bilansowym.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE – wejście w życie po dniu bilansowym

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
Zmiany do MSSF 7 Instrumenty Finansowe: Ujawnienia- transfer aktywów finansowych	Zmiana dotyczy wymogu ujawnienia informacji, która umożliwia użytkownikom sprawozdania finansowego: - zrozumienie związku między przeniesionym składnikiem aktywów finansowych, który nie został w całości wyłączony ze sprawozdania finansowego, a związanymi z nim zobowiązaniami finansowymi, oraz - ocenę charakteru, ryzyka z nim związanego oraz stopnia utrzymywanego przez jednostkę zaangażowania w wyłączony składnik aktywów. Zmiana definiuje "utrzymywane zaangażowanie" w celu stosowania wymogów dotyczących ujawnień	1 lipca 2011r.

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
<p>MSSF 9 instrumenty Finansowe (z 12 listopada 2009)</p>	<p>Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub - aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej. <p>Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.</p> <p>Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.</p>	<p>1 stycznia 2013r.</p>
<p>MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe (z 12 Maja 2011r.)</p>	<p>MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” zastąpi MSR 27 „Skonsolidowane jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz interpretację SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. Podstawą konsolidacji w MSSF 10 jest włączenie zdolności sprawowania kontroli, należnie od charakteru podmiotu inwestycji, co eliminuje metodę ryzyka i korzyści przedstawioną w SKI-12.</p> <p>MSSF 10 określa następujące trzy elementy kontroli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - władzę nad podmiotem inwestycji, - ekspozycję lub prawo do zmiennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w dany podmiot inwestycji, - zdolność do sprawowania władzy inwestora w celu wpłynięcia na wysokość zwrotów wypracowanych przez podmiot inwestycji, <p>Tylko po spełnieniu wszystkich trzech elementów kontroli inwestor może uznać, że sprawuje kontrolę nad podmiotem inwestycji. Oceny kontroli dokonuje się na podstawie faktów i okoliczności, a wyciągnięty wniosek podlega weryfikacji, jeżeli wystąpią przesłanki sygnalizujące zmianę w co najmniej jednym z w/w elementów kontroli.</p> <p>MSSF 10 zawiera szczegółowe wytyczne dotyczące zastosowania zasady sprawowania kontroli.</p> <p>W różnych sytuacjach, w tym w odniesieniu do relacji agencyjnych i posiadania potencjalnych prawach głosu.</p> <p>W przypadku zmiany faktów lub okoliczności inwestor musi dokonać ponownej oceny swojej zdolności do sprawowania kontroli nad podmiotem inwestycji.</p> <p>MSSF 10 zastępuje fragmenty MSR 27 dotyczące terminów i sposobów sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez inwestora oraz eliminuje interpretację SKI-12 w całości.</p>	<p>1 stycznia 2013r.</p>

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne (z 12 Maja 2011 r.)	<p>MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” zastąpi MSR 31 "Udziały we wspólnych przedsięwzięciach" i SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki - niepieniężny wkład wspólników".</p> <p>MSSF 11 klasyfikuje wspólne ustalenia umowne jako wspólne działania (połączenie aktualnej koncepcji aktywów współkontrolowanych i działalności współkontrolowanej) lub jako wspólne przedsięwzięcia (odpowiedniki aktualnej koncepcji jednostek współkontrolowanych).</p> <p>- Wspólne działanie to wspólna inicjatywa, w ramach której strony współkontrolujące posiadają, prawa do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań wspólnej inicjatywy.</p> <p>- Wspólne przedsięwzięcie to wspólna inicjatywa dająca stronom współkontrolującym prawa do jej aktywów netto.</p> <p>MSSF 11 wymaga rozliczania udziałów we wspólnych przedsięwzięciach tylko metodą praw własności, co eliminuje metodę konsolidacji proporcjonalnej. Wspólne inicjatywy klasyfikuje się jako wspólne działania lub wspólne przedsięwzięcia na podstawie praw i zobowiązań stron umowy. Istnienie oddzielnego podmiotu prawnego nie jest już warunkiem podstawowym klasyfikacji.</p>	1 stycznia 2013r.
MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki (z 12 Maja 2011 r.)	<p>Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe.</p> <p>MSSF 12 ustala cele ujawniania informacji i minimalny zakres ujawnień wymaganych dla osiągnięcia tych celów.</p> <p>Jednostka powinna ujawnić informacje przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego przy ocenie charakteru posiadanych udziałów i rodzajów związanego z nimi ryzyka oraz oddziaływania tych udziałów na sprawozdanie finansowe.</p> <p>Wymogi dotyczące ujawniania informacji są rozbudowane</p>	1 stycznia 2013r.
MSSF 13 Wycena wartości godziwej (z 12 Maja 2011 r.)	<p>Standard zawierają wytyczne w zakresie wyceny w wartości godziwej na potrzeby wszystkich innych standardów. Standard ten dotyczy zarówno pozycji finansowych, jak i niefinansowych.</p> <p>MSSF 13 nie wprowadza żadnych nowych lub zweryfikowanych wymogów dotyczących pozycji, które należy ujmować lub wyceniać w wartości godziwej, lecz</p> <ul style="list-style-type: none"> - definiuje wartość godziwą,, - wyjaśnia sposoby jej określania, - ustala wymogi dotyczące ujawniania informacji o wycenie w wartości godziwej. <p>Zastosowanie nowego standardu może spowodować konieczność zmiany metod wyceny poszczególnych pozycji oraz ujawnienia dodatkowych informacji dotyczących tej wyceny.</p>	1 stycznia 2013r.
MSR 27 Jednostkowe sprawozdanie finansowe (z 12 Maja 2011 r.)	<p>Wymogi dotyczące rachunkowości i ujawniania informacji o inwestycjach w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach nie ulegają zmianie w odniesieniu do jednostkowego sprawozdania finansowego i wchodzą w zakres zmodyfikowanego MSR 27. Pozostałe wymogi zawarte w MSR 27 zastąpiono wymogami MSSF 10.</p>	1 stycznia 2013r.
MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (z 12 Maja 2011 r.)	<p>Standard ten został zmodyfikowany w taki sposób, by odpowiadał postanowieniom MSSF 10 i MSSF 11.</p> <p>Zasady rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności nie ulegają zmianie.</p> <p>Wytyczne dotyczące rozliczania metodą praw własności obejmują również wspólne przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 11 (nie ma możliwości stosowania metody konsolidacji proporcjonalnej).</p>	1 stycznia 2013r.

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE

Standard	Opis przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz po dniu:
Odroczony podatek dochodowy: Przyszła realizacja składnika aktywów (zmiana do MSR 12)	Zmiana z 2010 roku wprowadza wyjątek od obecnych zasad wyceny podatku odroczonego zawartych w paragrafie 52 MSR 12, opartych o sposób realizacji. Wyjątek dotyczy podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40 poprzez wprowadzenie założenia, że sposobem realizacji wartości bilansowej tych aktywów będzie wyłącznie sprzedaż. Zamiany zarządu nie będą miały znaczenia, chyba że nieruchomość inwestycyjna będzie podlegała amortyzacji i będzie utrzymywana w ramach modelu biznesowego, którego celem będzie skonsumowanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych płynących z danego składnika aktywów przez okres jego życia. To jest jedyny przypadek, kiedy to założenie będzie mogło zostać odrzucone.	1 stycznia 2012r.
Ciężka hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy (zmiany do MSSF 1)	Zmiana dodaje zwolnienie, które może zostać zastosowane na dzień przejścia na MSSF przez jednostki działające w warunkach hiperinflacji. To zwolnienie pozwala jednostce wycenić aktywa i zobowiązania posiadane przed ustabilizowaniem się waluty funkcjonalnej w wartości godziwej, a następnie użyć tej wartości godziwej jako kosztu zakładanego tych aktywów i zobowiązań na potrzeby sporządzenia pierwszego sprawozdania z sytuacji finansowej wg MSSF.	1 stycznia 2011r.
Prezentacja pozycji w ramach sprawozdania z całkowitych dochodów (zmiana do MSR 1)	Zmiany do MSR 1 prowadzą do ujednoczenia prezentacji pozostałych całkowitych dochodów w sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF i US GAAP. Zmiany do MSR 1 pozostawiają możliwość prezentacji wyniku i pozostałych całkowitych dochodów w ramach jednego dokumentu lub w formie dwóch oddzielnych dokumentów. Wprowadzony zostaje wymóg pogrupowania pozostałych całkowitych dochodów w zależności od tego, czy w późniejszych okresach, po spełnieniu określonych warunków, możliwe będzie ich przeniesienie z pozostałych całkowitych dochodów do wyniku. Na tej samej zasadzie alokuje się podatek od pozostałych całkowitych dochodów.	1 stycznia 2012r.
Zmiana do MSR 19 Świadczenia Pracownicze (z 16 Lipca 2011 r.)	W ramach zmian wyeliminowana została „metoda korytarzowa”, wobec czego pełna kwota deficytu lub nadwyżki finansowej programu jest ujmowana przez jednostkę. Wyeliminowana została także możliwość odmiennej prezentacji zysków i strat związanych z programem zdefiniowanych świadczeń. Koszty zatrudnienia i koszty finansowe ujmują się w wyniku, zaś skutki przeszacowania w pozostałych całkowitych dochodach, dzięki czemu są one prezentowane oddzielnie od zmian wynikających z bieżącej działalności jednostki. Poszerzone zostały wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat programów zdefiniowanych świadczeń dla lepszego odzwierciedlenia charakteru tych programów i wynikającego z nich ryzyka.	1 stycznia 2013r.

Według szacunków Spółki przyjęcie tych standardów nie spowoduje istotnych zmian w zasadach rachunkowości Spółki wpływających na wielkości wykazywane w sprawozdaniach finansowych.

1.4. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

2.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Grupę rzeczowych aktywów trwałych tworzą aktywa o podobnym rodzaju i zastosowaniu w działalności gospodarczej jednostki. Przyjmuje się, że odrębne grupy stanowią:

- grunty;
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- środki trwałe w budowie;
- inne środki trwałe.

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

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

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

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

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

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

LEASING

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

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

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

ZAPASY

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

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

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

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

Kaucje gwarancyjne zatrzymywane przez odbiorców usług jako zabezpieczenie w okresie rękojmi i gwarancji wykazywane są w aktywach Spółki. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do aktywów obrotowych i wycenia się jak inne należności. Natomiast

kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy zalicza się do aktywów trwałych i wycenia się na dzień bilansowy i inny okres sprawozdawczy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

POŻYCZKI UDZIELONE

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

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

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

KWOTY NALEŻNE OD ODBIORCÓW I ODBIORCOM Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA W WALUTACH OBCYCH

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

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

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

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

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

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

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

DOPLĄTY DO KAPITAŁU

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

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

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

POŻYCZKI I KREDYTY BANKOWE

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

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

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

REZERWY

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

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

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE

W przypadku usług budowlanych, Spółka jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi.

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

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

NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

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

kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

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

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

ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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

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

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

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

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

CZYNNE I BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do rozliczeń tych jednostka zalicza rezerwy ..

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Do przychodów przyszłych okresów Spółki klasyfikują:

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

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

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

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

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

KONTRAKTY BUDOWLANE

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

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

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

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

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

UMOWY O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

UKOŃCZONE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku wycofania na stałe z użycia oraz gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z ich sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości są prezentowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano tych operacji.

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

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

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

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

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

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy zastosowaniu stóp zysku, które są wyższe niż obecne stopy zysku podobnych ukończonych nieruchomości.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty sprawozdawcze Spółki stanowią jej strategiczne jednostki gospodarcze oferujące różne produkty i usługi. Podlegają one odrębnemu zarządzaniu, ponieważ każda z działalności wymaga odmiennych technologii produkcji i różnych strategii marketingowych. Aktywa/pasywa segmentu są aktywami/pasywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio zakwalifikować do danego segmentu.

Stosownie do wymogów MSSF 8 "Segmenty operacyjne" segmenty operacyjne są określane na podstawie sprawozdań wewnętrznych dotyczących komponentów jednostki gospodarczej podlegających okresowym przeglądom dokonywanym przez kierownictwo.

Spółka UNIBEP S.A. działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

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

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

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

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią, zgodnie, z którą zysk lub stratę brutto koryguje się o skutki transakcji mających bezgotówkowy charakter, o czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności środków pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej, oraz o pozycje przychodowe i kosztowe związane z przepływami środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

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

SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

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

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

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

AMORTYZACJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

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

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE, NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

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

WARTOŚĆ FIRMY

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

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

REZERWY NA SPRAWY SPORNE

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

PŁATNOŚĆ W FORMIE AKCJI

Spółka szacuje wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2.W Spółce ujmuje się wartość tych przyznanych instrumentów kapitałowych, co do których oczekuje się (wg aktualnych szacunków), że będą objęte.

W przypadku niezrealizowania Programu Motywacyjnego ze względu na brak spełnienia warunków nierynkowych i lojalnościowych ujęty wcześniej koszt podlega odwróceniu w rachunku zysków i start.

Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

ROZPOZNAWANIE SPRZEDAŻY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

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

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

ROZPOZNAWANIE SPRZEDAŻY W PRZYPADKU UMÓW O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI

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

3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EUR

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

Wyszczególnienie	31-12-2011		31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	179 937 628,93	40 739 365,36	97 378 386,63	24 588 638,90
Aktywa obrotowe	300 314 937,41	67 993 782,24	244 972 138,94	61 856 965,11
Aktywa razem	480 252 566,34	108 733 147,60	342 350 525,57	86 445 604,01
Kapitał własny	180 752 155,93	40 923 781,00	141 732 161,86	35 788 238,73
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	299 500 410,41	67 809 366,60	200 618 363,71	50 657 365,28
Pasywa razem	480 252 566,34	108 733 147,60	342 350 525,57	86 445 604,01

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 – 31 grudnia 2010 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9603 PLN/EUR.

3.2. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2011 do 31-12-2011		Za okres 01-01-2010 do 31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	923 535 314,89	223 070 774,83	641 590 666,59	160 221 423,08
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10 646 842,71	2 571 639,02	19 080 869,14	4 764 975,81
Koszty sprzedanych produktów i usług	873 367 810,13	210 953 312,75	587 536 157,31	146 722 644,42
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	10 617 496,01	2 564 550,62	19 029 063,61	4 752 038,66
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	50 196 851,46	12 124 550,48	54 106 314,81	13 511 715,82
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 548 931,81	5 446 470,33	30 524 353,62	7 622 703,43
Zysk (strata) brutto	20 637 474,45	4 984 776,80	31 227 725,01	7 798 353,06
Zysk (strata) netto	13 556 255,45	3 274 378,75	24 339 441,25	6 078 174,32
Całkowite dochody ogółem	13 435 332,27	3 245 170,95	23 851 746,98	5 956 384,72

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 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 4,1401 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 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 4,0044 PLN/EUR.

3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	31-12-2011		31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	43 152 293,04	10 423 007,42	33 539 350,94	8 375 624,55
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-34 464 378,13	-8 324 527,94	-10 713 745,07	-2 675 493,22
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	6 912 713,63	1 669 697,26	-16 797 872,93	-4 194 853,89
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	15 600 628,54	3 768 176,74	6 027 732,94	1 505 277,43
F. Środki pieniężne na początek okresu	24 122 617,06	6 091 108,52	18 094 884,12	4 404 577,22
G. Środki pieniężne na koniec okresu	39 723 245,60	8 993 670,89	24 122 617,06	6 091 108,52

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2011 r.-31.12.2011 r., 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 4,1401 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 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2010 r.-31.12.2010 r., 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 4,0044 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2009 roku, tj. kurs 4,1082 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2010 roku, tj. kurs 3,9603 PLN/EUR.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

RYZYKO WALUTOWE

W ramach działalności operacyjnej Spółka zawiera kontrakty, które są (lub mogą być denominowane i wyrażone) w walutach obcych.

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym odbywa się głównie poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie 25%.

Jednocześnie Spółka przy realizacji niektórych kontraktów krajowych wyrażonych w walucie, podpisuje umowy z dostawcami i podwykonawcami, gdzie wynagrodzenie dostawcy denominowane jest w tej samej walucie. Negatywny wpływ obniżenia kursu EUR na marżę przeliczoną na PLN przy działalności eksportowej jest rekompensowany również przez wyższą marżę na tych kontraktach. Spółka realizuje również kontrakty krajowe gdzie wpływy wyrażone są w EUR, a wynagrodzenie dostawcom w PLN.

Intencją Spółki jest domknięcie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Spółka ma podpisane z bankami umowy dotyczące walutowych transakcji terminowych, co daje możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie naturalnej pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w roku 2012 Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 3 250 000 EUR oraz 82 000 000 NOK (otwarta pozycja długa).

Spółka w sposób ciągły analizuje wahania kursu NOK/PLN oraz EUR/PLN.

Poniższa tabela przedstawia szacunkową wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursu EUR i NOK (przy założeniu braku zabezpieczeń poprzez instrumenty finansowe):

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 650 000 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 1 640 000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 650 000 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	- 1 640 000 PLN

Spółka zawiera określone transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się w ramach zatwierdzonych zasad działania przy wykorzystaniu walutowych kontraktów forward.

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Spółki denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

NALEŻNOŚCI

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
	PLN '000	PLN '000
Waluta w EUR	44 476	14 145
Waluta w NOK	36 837	7 223
Waluta w RUB	43	2 675
Pozostałe	163	-

ZOBOWIĄZANIA

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
	PLN '000	PLN '000
Waluta w EUR	31 645	9 354
Waluta w NOK	17 970	24 035
Waluta w RUB	1 832	2 283
Pozostałe	16	24

INSTRUMENTY POCHODNE

Spółka zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są w polityce zarządzania ryzykiem, co zostało bardziej szczegółowo opisane powyżej.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Skutki okresowej wyceny instrumentów pochodnych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych i leasingu oraz lokat bankowych.

Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie mniejszych wartościowo inwestycji).

Spółka lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy m.in. od poziomu stóp procentowych.

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2012 nie będą miały istotnego wpływu (zobowiązania z tytułu kredytu w Spółce wynoszą ok. 5,2% sumy bilansowej). W pierwszym kwartale roku 2012 można wariantowo rozpatrywać sytuację większego zaangażowania kredytowego, które może wynikać z realizacji opisanych ryzyk i rozpoczęcia nowych projektów inwestycyjnych. W tej sytuacji zadłużenie bankowe Spółki będzie rosło, tym samym wpływ potencjalnej zmiany stóp będzie się zwiększał. Alternatywnie może wystąpić sytuacja utrzymania nieznacznego poziomu kredytowania lub nawet powstania czasowych nadwyżek lokowanych w bankach - w przypadku gdy nie nastąpi realizacja projektów powodujących wpływ gotówki, mniejsza będzie aktywność inwestycyjna oraz Spółka zrealizuje plany dotyczące systematycznej sprzedaży zakończonych projektów deweloperskich.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2011r. na poziomie -1 / +1 punkta procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punkta procentowego dla pozostałych obszarów.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANA STÓP PROCENTOWYCH	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
Kredyty bankowe 30.000 000 pln	+/- 100 pb	+/- 300.000pln
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego 7.000.000. pln	+/- 100 pb	+/- 70.000 pln
Środki pieniężne 5.000.000 pln	+/- 50 pb	+/- 25.000 pln

RYZYKO CENOWE

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

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

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

W analizowanym okresie utrzymuje się korzystna sytuacja na rynku pracy, co wpływa na stabilizację kosztów płac pracowników Spółki, jak również cen usług firm podwykonawczych.

Powyższe czynniki i tendencje brane są każdorazowo przy kalkulacji ceny umownej i negocjacjach z inwestorami jak też podwykonawcami. Pomimo powyższego istnieje jednak ryzyko, że w przypadku znacznej tendencji wzrostowej /ok 25%/ (tj. gwałtownych wzrostów cen materiałów oraz usług podwykonawców i kosztów pracy) kontrakty pozyskiwane obecnie nie osiągną planowanej rentowności.

Spółka analizuje także ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych. Wyspecjalizowany dział sprzedaży pionu deweloperskiego zajmujący się na co dzień sprzedażą zasobów mieszkaniowych, także analizuje rynek, bezpośrednią konkurencję. Jednym z najskuteczniejszych sposobów kontroli rynku są sugestie potencjalnych klientów. W najbliższej perspektywie istnieje ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych.

RYZYKO KREDYTOWE

Spółka stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Spółka podpisała:

- w lutym 2009 roku z bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu wielocelowego, dzięki której ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 55 mln PLN w okresie do września 2013 roku,
- w lutym 2010 roku z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. limit w wysokości 60 mln PLN ważny do września 2012 roku,
- przedłużono do września 2012 roku i zwiększono limit w Kredyt Banku S.A. do wysokości 33 mln PLN,
- z bankiem DnB NORD Polska S.A. limit na gwarancje wystawiane z tytułu kontraktów na rynku norweskim w wysokości 35mln NOK ważny do grudnia 2012 roku

Spółka nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo, iż instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe spółki. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takie jak: wypłacalność, pokrycia odsetek, kapitalizacji, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Spółka na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości „zbliżenia się” do progów wymaganych, renegecować powyższe ograniczenia.

Daje to Spółce zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).

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

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

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

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

Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze Inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Spółki.

W trakcie negocjowania dużych kontraktów, gdzie spodziewane należności od Inwestora będą przekraczały ponad 10% ogółu należności, Spółka wnikliwie analizuje standing finansowy kontrahenta i źródła finansowania przedmiotowej inwestycji. Najczęściej duże kontrakty Spółka zawiera ze znanymi i dotychczasowymi Partnerami. Sposób i realizacja kontraktu jest przedstawiana na comiesięcznych naradach ekonomiczno-finansowych.

RYZYO UTRATY PŁYNNOŚCI

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Spółka utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowę z PKO BP S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., Kredyt Banku S.A., DnB NORD Polska S.A. o której mowa w punkcie poprzednim).

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

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od UNIBEP S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do UNIBEP S.A., lub do spółki córki: Unidevelopment Sp. z o.o.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Kapitał własny uzupełnia kapitał bankowy długoterminowy – w marcu 2011r. zaciągnięto kredyt hipoteczny. Dodatkowo w celu zapewnienia elastycznego dostępu do długoterminowego kapitału Zarząd spółki uzyskał zgodę na zorganizowanie programu emisji obligacji do kwoty 50 mln PLN.

Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego.

Biorąc pod uwagę ww. podjęte działania, kondycję finansową Spółki oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za mało istotne.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej. Spółka może zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2011 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Spółka wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Poszczególne pozycje zostają powiększone o odpowiednie wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz zobowiązań grup do zbycia.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2011-12-31	2010-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki	30 826 097,35	17 181 008,23
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	217 835 794,85	150 812 340,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39 821 060,77	23 971 449,00
Zadłużenie netto	208 840 831,43	144 021 899,23
Kapitał własny	180 752 155,93	141 732 161,86
Kapitał i zadłużenie netto	389 592 987,36	285 754 061,09
	53,60%	50,40%

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiła 3.290 tysięcy euro oraz 12.340 tysięcy koron norweskich, natomiast na ten dzień Spółka nie posiadała zawartych opcji walutowych.

Kursy forward sprzedaży/kupna transakcji otwartych na dzień 31 grudnia 2011 roku zawierały się w przedziale 4,1520-4,1810 EUR oraz 0,5169-0,5175 NOK. Termin pozostały do rozliczenia kontraktów terminowych otwartych na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi od 31 do 213 dni. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

5. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Aktywa finansowe stanowią każdy składnik aktywów mający postać:

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

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

- wynikającym z umowy obowiązkiem:
 - wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach,
- kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki i jest:
 - instrumentem niepo pochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek dostarczenia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych lub
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki. Z tego powodu własne instrumenty kapitałowe jednostki nie obejmują instrumentów, które same są umowami o przyszłe otrzymanie lub wydanie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę.

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

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

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

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

- dla instrumentów notowanych na aktywnym rynku w oparciu o ostatnie notowania dostępne na koniec okresu sprawozdawczego,
 - dla instrumentów dłużnych nienotowanych na aktywnym rynku w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych,
 - dla terminowych instrumentów pochodnych (forward) w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych
- Spółka zawiera transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward, w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut. Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Spółka wykorzystuje do ustalenia wartości godziwej tych instrumentów finansowych wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawierane są te kontrakty. Spółka klasyfikuje zasady pomiaru wartości godziwej wykorzystując poniższą hierarchię odzwierciedlającą wagę danych źródłowych wykorzystywanych do wyceny:

- poziom 1: kwotowania (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- poziom 2: dane źródłowe inne niż kwotowania zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośredni (pochodne cen),
- poziom 3: dane źródłowe dla aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane źródłowe nieobserwowalne).

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

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

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

Wartość bilansowa

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Stan na dzień 31-12-2011r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	5 261 920,59					5 261 920,59
Kaucje z tytułu umów o budowę			26 198 418,15		-52 162 609,98	-25 964 191,83
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			169 816 611,17			169 816 611,17
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			33 479 751,93			33 479 751,93
Pożyczki udzielone			5 889 822,96			5 889 822,96
Pochodne instrumenty finansowe				- 1 630 157,06		- 1 630 157,06
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-30 825 139,75	-30 825 139,75
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-11 801 713,11	-11 801 713,11
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-151 940 445,85	-151 940 445,85
	5 261 920,59	0,00	235 384 604,21	- 1 630 157,06	-246 729 908,69	- 7 713 540,95

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2010r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	5 312 946,25					5 312 946,25
Kaucje z tytułu umów o budowę			21 851 887,63		-35 714 971,01	-13 863 083,38
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			110 250 116,25			110 250 116,25
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			18 447 777,77			18 447 777,77
Pożyczki udzielone			15 024 656,85			15 024 656,85
Pochodne instrumenty finansowe		1 082 282,32		-		1 082 282,32
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-13 730 050,63	-13 730 050,63
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-15 727 000,50	-15 727 000,50
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-99 370 368,49	-99 370 368,49
	5 312 946,25	1 082 282,32	165 574 438,50	-	-164 542 390,63	7 427 276,44

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za okres od 01-01-2011 do 31-12-2011	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek			809 692,36		- 1 904 615,90	- 1 094 923,54
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych			- 1 689 694,94		- 475 090,40	- 2 164 785,34
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			- 897 352,18		- 3 840 531,57	- 4 737 883,75
Zyski/straty z tytułu wyceny	429 011,52		639 437,31	- 2 712 439,38	- 1 335 101,37	- 2 979 091,92
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-			- 914 329,00		- 914 329,00
Ogółem	429 011,52	-	- 1 137 917,45	- 3 636 768,38	- 7 555 339,24	- 11 891 013,55

Za okres od 01-01-2010 do 31-12-2010	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	-		679 120,93		- 1 306 512,63	- 627 391,70
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-		- 1 206 226,72		- 306 969,89	- 1 513 196,61
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących	-		- 1 862 900,06		- 523 956,23	- 2 386 856,29
Zyski/straty z tytułu wyceny	337 628,03	1 082 282,32	882 317,53		- 1 553 763,69	748 464,19
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	360 720,04				360 720,04
Ogółem	337 628,03	1 443 002,36	- 1 507 688,32	-	- 3 691 202,44	- 3 418 260,37

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

	31-12-2011			
	Pomiar wartości godziwej			
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe	-	- 1 630 157,06	-	- 1 630 157,06
Razem	-	- 1 630 157,06	-	- 1 630 157,06

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2010 w Spółce nie występowały.

	31-12-2010			
	Pomiar wartości godziwej			
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe	-	1 082 282,00	-	1 082 282,00
Razem	-	1 082 282,00	-	1 082 282,00

Zobowiązania finansowe wycenione w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2011 w Spółce nie występowały.

Pochodne instrumenty finansowe

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Walutowe kontrakty terminowe typu Forward	-	1 082 282,32	1 630 157,06	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiła 3.290 tysięcy euro oraz 12.340 tysięcy koron norweskich, w ten dzień Spółka nie posiadała zawartych opcji walutowych.

Kursy forward sprzedaży/kupna transakcji otwartych na dzień 31 grudnia 2011 roku zawierały się w przedziale 4,1520-4,1810 EUR oraz 0,5169-0,5175 NOK. Termin pozostały do rozliczenia kontraktów terminowych otwartych na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi od 31 do 213 dni. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

Aktywa finansowe z tytułu forwardu wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

	31-12-2011	31-12-2010
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	-	890 236,32
-od 1 do 2 lat	-	192 046,00
Ogółem	-	1 082 282,32

Zobowiązania finansowe z tytułu forwardu wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

	31-12-2011	31-12-2010
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	653 350,60	-
-od 1 do 2 lat	976 806,46	-
Ogółem	1 630 157,06	-

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

6. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Środki trwałe:	57 153 181,25	48 384 340,79
- grunty	2 137 038,54	1 678 358,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	27 142 734,62	25 165 004,55
- urządzenia techniczne i maszyny	21 481 308,81	15 881 807,06
- środki transportu	5 716 768,47	4 949 121,23
- inne środki trwałe	675 330,81	710 049,41
Środki trwałe w budowie	1 145 586,04	6 665 834,67
RAZEM	58 298 767,29	55 050 175,46

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	27 112 821,54	22 068 374,23	8 870 764,54	1 763 802,68	6 665 834,67	68 159 956,20
Zwiększenia:	458 680,00	4 016 573,99	10 038 052,17	2 530 959,01	393 948,12	1 905 086,43	19 343 299,72
- zakup	458 680,00		634 437,42	448 343,94	304 641,96	1 699 390,09	3 545 493,41
- przyjęcie PRDiM		2 795 290,76	3 736 861,08	1 435 933,32	5 850,00	205 696,34	8 179 631,50
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		1 221 283,23	5 661 915,67		83 456,16		6 966 655,06
- leasing				646 681,75			646 681,75
- inne			4 838,00				4 838,00
Zmniejszenia	-	-	394 163,18	349 301,56	46 906,36	7 425 335,06	8 215 706,16
- sprzedaż			212 627,24	144 893,64	42 406,36		399 927,24
- likwidacja i inne			181 535,94	204 407,92	4 500,00		390 443,86
- przekazanie na środki trwałe						7 425 335,06	7 425 335,06
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2011 r.	2 137 038,54	31 129 395,53	31 712 263,22	11 052 421,99	2 110 844,44	1 145 586,04	79 287 549,76
UMORZENIE 01.01.2011 r.	-	1 947 816,99	5 985 388,17	3 880 721,31	1 031 798,27	-	12 845 724,74
Umorzenie za okres:							
Zwiększenia:	-	2 038 843,92	4 347 351,05	1 710 518,15	439 672,90	-	8 536 386,02
- amortyzacja bieżąca		933 172,54	2 035 480,90	1 100 077,72	434 151,39		4 502 882,55
- amortyzacja bieżąca PRDiM (do dnia przejścia)		39 944,34	131 355,52	37 978,56	384,72		209 663,14
- umorzenie przejście PRDiM (do dnia przejścia)		1 065 727,04	2 180 514,63	572 461,87	5 136,79		3 823 840,33
Zmniejszenia:			208 156,81	296 507,94	35 957,54	-	540 622,29
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			208 156,81	296 507,94	35 957,54		540 622,29
UMORZENIE 31.12.2011r.	-	3 986 660,91	10 124 582,41	5 294 731,52	1 435 513,63	-	20 841 488,47
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2011 r.	1 678 358,54	25 165 004,55	16 082 986,06	4 990 043,23	732 004,41	6 665 834,67	55 314 231,46
odpis aktualizujący na 01.01.2011r.			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 r.			106 372,00	40 922,00	-		147 294,00
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2011 r.	2 137 038,54	27 142 734,62	21 481 308,81	5 716 768,47	675 330,81	1 145 586,04	58 298 767,29

	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 01.01.2010 r.	1 678 358,54	27 728 813,18	19 708 997,26	7 544 560,09	1 596 723,88	15 281,14	58 272 734,09
Zwiększenia:	-	226 696,17	2 534 886,24	1 762 693,01	204 095,06	6 889 330,84	11 617 701,32
- zakup	-	3 200,00	805 478,16	20 745,90	204 095,06	6 889 330,84	7 922 849,96
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	223 496,17	-	15 281,14	-	-	238 777,31
- leasing	-	-	1 684 781,32	1 482 814,72	-	-	3 167 596,04
- inne	-	-	44 626,76	243 851,25	-	-	288 478,01
Zmniejszenia	-	842 687,81	175 509,27	436 488,56	37 016,26	238 777,31	1 730 479,21
- sprzedaż	-	-	47 699,09	424 392,99	-	-	472 092,08
- likwidacja i inne	-	-	127 810,18	11 500,00	31 400,78	-	170 710,96
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	238 777,31	238 777,31
- inne	-	842 687,81	-	595,57	5 615,48	-	848 898,86
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2010 r.	1 678 358,54	27 112 821,54	22 068 374,23	8 870 764,54	1 763 802,68	6 665 834,67	68 159 956,20
UMORZENIE 01.01.2010 r.	-	1 926 469,51	3 714 688,13	2 536 388,85	758 380,21	-	8 935 926,70
Umorzenie za okres:							
Zwiększenia	-	890 973,20	2 448 296,60	1 740 068,35	303 499,56	-	5 382 837,71
- amortyzacja bieżąca	-	890 973,20	2 448 296,60	1 497 588,24	264 489,19	-	5 101 347,23
- umorzenie inne	-	-	-	242 480,11	39 010,37	-	281 490,48
Zmniejszenia:	-	869 625,72	177 596,56	395 735,89	30 081,50	-	1 473 039,67
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	149 139,90	395 735,89	30 081,50	-	574 957,29
- inne	-	869 625,72	28 456,66	-	-	-	898 082,38
UMORZENIE 31.12.2010 r.	-	1 947 816,99	5 985 388,17	3 880 721,31	1 031 798,27	-	12 845 724,74
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2010 r.	1 678 358,54	25 802 343,67	15 994 309,13	5 008 171,24	838 343,67	15 281,14	49 336 807,39
odpis aktualizujący na 01.01.2010r.	-	-	202 979,00	41 603,00	-	-	244 582,00
-zwiększenie	-	-	-	4 660,00	21 955,00	-	26 615,00
-zmniejszenie	-	-	1 800,00	5 341,00	-	-	7 141,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2010r.	-	-	201 179,00	40 922,00	21 955,00	-	264 056,00
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2010 r.	1 678 358,54	25 165 004,55	15 881 807,06	4 949 121,23	710 049,41	6 665 834,67	55 050 175,46

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4 283 438,81	4 552 897,16
- działalność budowlana kubaturowa	695 515,24	570 179,38
- działalność budowlana drogowa	2 077 716,43	2 308 882,28
- działalność developerska	4 951,69	47 839,33
- działalność – lekkie konstrukcje	1 505 255,45	1 625 996,17
Koszty ogólnego zarządu	429 106,88	548 450,07
RAZEM	4 712 545,69	5 101 347,23

W 2011 roku i w okresie porównywalnym nie aktywowano amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych.

Spółka jako leasingobiorca używa na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2011		31-12-2010	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	4 407 139,20	3 237 626,00	3 918 302,82	3 079 248,66
Środki transportu	7 589 975,00	4 214 729,17	5 258 899,71	3 477 739,26
RAZEM	11 997 114,20	7 452 355,17	9 177 202,53	6 556 987,92

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Własne	49 700 826,08	41 827 352,84
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy:	7 452 355,17	6 556 987,95
- umowy leasingu	7 452 355,17	6 556 987,95
RAZEM	57 153 181,25	48 384 340,79

UNIBEP S.A. nie użytkuje środków trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 51 579 096,39 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 29 668 002,00 zł. Na dzień 31.12.2011 wykorzystanie kredytu wynosiło 25 101 257,13 zł.

W okresie porównywalnym, na rzeczowych aktywach trwałych i na prawach wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 18 455 918,00 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 9 792 402,00 zł. Na dzień 31.12.2010 wykorzystanie kredytu wynosiło 7 787 985,13 zł.

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w poszczególnych okresach sprawozdawczych wynosi:

Za rok zakończony 31-12-2011 - 32 100,00 zł

Za rok zakończony 31-12-2010 - 13 286,90 zł

Wartość kosztu finansowania zewnętrznego aktywowana w rzeczowym majątku trwałym wynosi odpowiednio:

Za rok zakończony 31-12-2011 - 204 635,25 zł

Za rok zakończony 31-12-2010 - 156 769,55 zł

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Koszty zakończonych prac rozwojowych	61 044,02	-
Wartość firmy, znak firmy	6 050 827,53	4 181 182,90
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości:	598 736,24	597 466,10
- oprogramowanie komputerowe	466 376,22	439 601,21
- inne wartości niematerialne i prawne licencje	132 360,02	157 864,89
RAZEM	6 710 607,79	4 778 649,00

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
Wartość brutto na początek okresu	5 902 331,79	5 726 322,67
Zwiększenia:	2 219 119,57	192 569,27
- zakup	196 318,69	192 569,27
- przejęcie PRDiM	1 954 050,88	-
- przyjęcie do użytkowania	68 750,00	-
Zmniejszenia	85 130,12	16 560,15
- likwidacja	85 130,12	-
- inne	-	16 560,15
Wartość brutto na koniec okresu	8 036 321,24	5 902 331,79
Umorzenie na początek okresu	1 123 682,79	732 661,54
Umorzenia za okres	202 030,66	391 021,25
Zwiększenia	287 160,78	416 255,82
- amortyzacja bieżąca	287 160,78	416 255,82
Zmniejszenia:	85 130,12	25 234,57
- amortyzacja zlikwidowanych WN	85 130,12	-
- inne	-	25 234,57
Umorzenie na koniec okresu	1 325 713,45	1 123 682,79
Wartość netto na koniec okresu	6 710 607,79	4 778 649,00

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	98 027,94	99 693,49
Koszty ogólnego zarządu	189 132,84	316 562,33
RAZEM	287 160,78	416 255,82

Spółka nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Własne	6 710 607,79	4 778 649,00
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
RAZEM	6 710 607,79	4 778 649,00

Na dzień 31 grudnia 2011 oraz 31 grudnia 2010 Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

W roku 2010 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółki Makbud oraz znak firmowy Makbud. W 2011 roku w związku z przejęciem PRDiM ujęto w księgach wartość firmy w kwocie 1 954 050,88zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 9,50%. Analiza ta została oparta o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2011 roku na kwotę 46 447 tys. zł.

Wartość bilansowa aktywów netto przypisanych do ośrodka na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 38 019 tys. zł.

Z uwagi na uzyskaną w teście nadwyżkę wartości użytkowej nad wartością bilansową aktywów netto ośrodka określoną w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę utraty wartości nabytej wartości firmy, Spółka w 2011 roku nie dokonała odpisu z tytułu utraty wartości firmy.

Spółka w swojej działalności w segmencie budownictwa drogowego wykorzystuje znak firmowy Makbud. W ocenie kierownictwa jednostki, biorąc też pod uwagę wyniki testu na utratę wartości firmy, nie ma konieczności dokonywania odpisu aktualizującego wartość znaku firmowego.

6.3. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

Stan na początek okresu:

	31-12-2011	31-12-2010
	9 251 546,86	531 961,07
- udziały UNIDEVELOPMENT	505 486,00	505 486,00
- udziały Unibep Lwów	24 801,36	24 746,26
- udziały STROJIMP	1 685,10	1 728,81
- udziały GN Invest	5 167 069,00	-
- udziały Galeria Kutno	3 500 000,00	-
- dopłaty do kapitału	52 505,40	-

Zwiększenia:

- udziały UNIDEVELOPMENT (objęcie udziałów nowej emisji)	2 000 000,00	-
- udziały UNIDEVELOPMENT (wymiana udziałów G81 i GN Invest)	53 000 000,00	-
- udziały Unibep Lwów	-	55,10
- zakup udziałów PRDiM	-	5 151 000,00
- zakup udziałów Galeria Kutno	-	3 500 000,00
- zakup udziałów GN Invest	-	5 167 069,00
- zakup udziałów G81	19 000 000,00	-
- zakup udziałów Unex Construction (poprzednio Vizela Inw.Sp z o.o.)	16 959,80	-
- dopłaty do kapitału	28 629 603,40	52 505,40

Zmniejszenia:

- anulowanie umowy zakupu udziałów Galerii Kutno	3 500 000,00	-
- udziały PRDiM (plan połączenia)	-	5 151 000,00
- wymiana udziałów G81	19 000 000,00	-
- wymiana udziałów GN Invest	5 167 069,00	-
- udziały STROJIMP	-	43,71

Stan na koniec okresu:

	84 231 041,06	9 251 546,86
- udziały UNIDEVELOPMENT	55 505 486,00	505 486,00
- udziały Unibep Lwów	24 801,36	24 801,36
- udziały STROJIMP	1 685,10	1 685,10
- udziały GN Invest	-	5 167 069,00
- udziały Galeria Kutno	-	3 500 000,00
- udziały Unex Construction	16 959,80	-
- dopłaty do kapitału	28 682 108,80	52 505,40

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

Stan na początek okresu:

	30-12-2011	31-12-2010
	5 151 000,00	111 250,00
- udziały PRDiM	5 151 000,00	-
- lokata	-	111 250,00

Zwiększenia:

- udziały PRDiM (przeniesienie z długoterminowych)	-	5 151 000,00
--	---	--------------

Zmniejszenia:

	5 151 000,00	111 250,00
- przejęcie PRDiM	5 151 000,00	-
- likwidacja lokaty po terminie umownym	-	111 250,00

Stan na koniec okresu:

	-	5 151 000,00
- udziały PRDiM	-	5 151 000,00

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2011 r.

LP	Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment	55 505 486,00		55 505 486,00	100%	100%	pełna
2	Unibep Lwów	24 801,36		24 801,36	100%	100%	pełna
3	Strojimp	1 685,10		1 685,10	95%	95%	pełna
4	Unex Construction	16 959,80		16 959,80	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	80 333 977,53	2 700 000,00	77 147 866,16	486 111,37	87 353 352,69	56 120 508,75	31 232 843,94	7 019 375,16	8 414 229,57
2	35 492,06	24 833,70		1 377,88	38 559,11	430,84	38 128,27	3 066,17	112 474,82
3	52 897,11	965,00		25 690,49	95 812,54	0,00	95 812,54	42 915,43	544 249,04
4	-12 511,94	5 000,00		-17 511,94	20 484,69	0,00	20 484,69	32 996,93	0,00

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2010 r.

LP	Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment	505 486,00		505 486,00	100%	100%	pełna
2	Unibep Lwów	24 801,36		24 801,36	100%	100%	pełna
3	Strojimp	1 685,10		1 685,10	95%	95%	pełna
4	GN Invest	5 167 069,00		5 167 069,00	100%	100%	pełna
5	Galeria Kutno	3 500 000,00		3 500 000,00	100%	100%	pełna
6	PRDiM	5 151 000,00		5 151 000,00	85%	85%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	1 118 262,76	500 000,00	455 648,29	162 614,47	19 116 088,49	2 715 893,90	16 400 194,59	17 997 825,73	5 370 910,39
2	29 666,83	24 833,70		7 954,22	30 844,39	549,49	30 294,90	1 177,56	53 020,79
3	25 469,58	965,00		3 120,05	36 552,66	2 145,45	34 407,21	9 083,08	255 094,29
4	-2 143 497,20	50 000,00		-411 058,07	32 663 770,12	470,23	32 663 299,89	34 807 267,32	0,00
5	-10 736,82	5 000,00		0,00	233 663,18	12 960,00	220 703,18	244 400,00	0,00
6	3 555 180,00	1 500 000,00	690 286,77	-145 936,62	7 495 981,42	3 372 337,47	4 118 643,95	3 940 801,42	18 995 723,55

W 2011 roku między spółką UNIBEP S.A. oraz spółką zależną Unidevelopment Sp. z o.o. nastąpiła wymiana udziałów. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Unidevelopment Sp. z o.o. uchwałą z dnia 17-11-2011 podwyższyło kapitał zakładowy o 200 tys. złotych. UNIBEP S.A. objął udziały w zamian za wkład niepieniężny w postaci udziałów G81 Sp z o.o. o wartości godziwej 27 mln złotych oraz udziałów spółki GN Invest sp. z o.o. o wartości godziwej 26 mln złotych. W wyniku transakcji w UNIBEP S.A. powstał kapitał z aktualizacji w wysokości 28,88 mln złotych.

6.4. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2011	31-12-2010
Stan na początek okresu:	5 005 124,21	5 318 655,49
- obligacje UNIDEVELOPMENT	5 005 124,21	5 318 655,49
Zmniejszenia:	5 005 124,21	313 531,28
- wycena bilansowa obligacji	-	5 709,24
-obligacje UNIDEVELOPMENT (przeniesienie do krótkoterminowych)	5 005 124,21	307 822,04
Stan na koniec okresu:	5 005 124,21	5 005 124,21
- obligacje UNIDEVELOPMENT	-	5 005 124,21

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-12-2011	31-12-2010
Stan na początek okresu:	307 822,04	-
-obligacje UNIDEVELOPMENT	307 822,04	-
Zwiększenia:	5 005 124,21	307 822,04
-obligacje UNIDEVELOPMENT (przeniesienie z długoterminowych)	5 005 124,21	307 822,04
Zmniejszenia:	51 025,66	-
-wycena bilansowa obligacji UNIDEVELOPMENT	51 025,66	-
Stan na koniec okresu:	5 261 920,59	307 822,04
-obligacje UNIDEVELOPMENT	5 261 920,59	307 822,04

6.5. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2011	31-12-2010
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK OKRESU	2 493 417,95	2 574 740,62
Zwiększenia:	490 711,00	-
- przejęcie PRDiM	490 711,00	-
Zmniejszenia:	-	81 322,67
- inne	-	81 322,67
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC OKRESU	2 984 128,95	2 493 417,95
UMORZENIE NA POCZĄTEK OKRESU	399 116,69	341 808,31
Umorzenie za okres	370 026,99	57 308,38
Zwiększenia:	370 026,99	124 671,00
- amortyzacja bieżąca	132 849,68	124 671,00
- amortyzacja bieżąca PRDiM	16 357,36	-
- umorzenie przejęcie PRDiM	220 819,95	-
Zmniejszenia:	-	67 362,62
- inne	-	67 362,62
UMORZENIE NA KONIEC OKRESU	769 143,68	399 116,69
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC OKRESU	2 214 985,27	2 094 301,26

6.6. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Należności z tytułu dostaw i usług	158 920 702,90	101 948 834,28
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 525 245,34	5 757 006,67
Inne należności niefinansowe	8 184 751,36	2 544 275,30
Inne należności finansowe	185 911,57	-
Zaliczki udzielone na dostawy :	6 267 651,84	5 929 629,53
- na zakup środków trwałych	2 599,60	-
- na zakup aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
- na zakup towarów, materiałów i usług	6 265 052,24	5 929 629,53
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	176 084 263,01	116 179 745,78
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 842 754,56	3 091 183,72
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	177 927 017,57	119 270 929,50

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2011	31-12-2010
Stan na początek okresu:	3 091 183,72	1 447 988,37
a) zwiększenia	632 132,97	2 024 684,94
- utworzenia	632 132,97	2 024 684,94
b) zmniejszenia	1 880 562,13	381 489,59
- spłaty wierzytelności	1 833 368,13	370 824,60
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	47 194,00	10 664,99
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	1 842 754,56	3 091 183,72

W 2011 i 2010 roku nie tworzone odpisów aktualizujących należności od jednostek podporządkowanych.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	95 406 683,13	27 260 295,14
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	19 784 452,45	41 333 433,12
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	8076651,45	7 302 938,34
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane (brutto)	37 495 670,43	29 143 351,40
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	160 763 457,46	105 040 018,00
g) odpisy aktualizujące wartość należności	1 842 754,56	3 091 183,72
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	158 920 702,90	101 948 834,28

Na 31 grudnia 2011 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 842 754,56 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały zawarte w nocy 6.7. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostki w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	13 017 746,01	20 260 160,89
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	9 513 160,16	1 827 921,29
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 455 233,16	4 423 201,23
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	5 367 793,86	1 374 252,40
e) powyżej 1 roku	3 141 737,24	1 257 815,59
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	37 495 670,43	29 143 351,40
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	1 842 754,56	3 091 183,72
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	35 652 915,87	26 052 167,68

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2011		31-12-2010	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	94 565 912,64	x	92 136 958,73
- USD	162,56	491,25	25,00	69,24
- EUR	10 073 018,60	44 475 733,83	3 689 336,82	14 144 800,56
- RUB	400 964,42	42 657,70	21 920 451,53	2 675 015,47
- UAH	-	-	54,85	32,24
- NOK	64 903 423,43	36 836 762,48	14 260 324,16	7 222 869,54
- BYR	404 716 163,44	162 705,11	-	-
RAZEM	x	176 084 263,01	x	116 179 745,78

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

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

- na dzień bilansowy 31-12-2011r. należności od dwóch kontrahentów przekraczały 10% należności ogółem, a największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 12,80% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2010r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 24,06% stanu należności na ten dzień.

6.7. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2011	31-12-2010
Stan na początek okresu	5 295 400,69	4 262 216,71
- środki trwałe	264 056,00	244 582,00
- zapasy	730 101,63	1 496 987,00
- należności z tytułu dostaw i usług	3 091 183,72	1 447 988,37
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 072 659,34
a) zwiększenia	841 066,97	2 481 174,26
- środki trwałe	-	26 615,00
- zapasy ;	208 934,00	282 114,63
- należności z tytułu dostaw i usług ;	632 132,97	2 024 684,94
- pożyczki	300 000,00	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	147 759,69
b) zmniejszenia	2 221 866,76	1 447 990,28
- środki trwałe	116 762,00	7 141,00
- zapasy	224 542,63	1 049 000,00
- należności z tytułu dostaw i usług	1 880 562,13	381 489,59
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	10 359,69
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	3 914 600,90	5 295 400,69
- środki trwałe	147 294,00	264 056,00
- zapasy	714 493,00	730 101,63
- należności z tytułu dostaw i usług	1 842 754,56	3 091 183,72
- pożyczki	300 000,00	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34

6.8. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Materiały	6 825 253,02	5 297 854,52
Produkty i półprodukty w toku	2 714 770,07	8 263 897,26
Produkty gotowe	7 254 447,91	22 245 992,93
Towary	2 422 151,72	11 592 058,01
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	19 216 622,72	47 399 802,72
Odpisy aktualizujące zapasy	714 493,00	730 101,63
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	18 502 129,72	46 669 701,09

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w nocie 6.7.

Na dzień 31-12-2011 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2011 nie występowały w zapasach koszty finansowania zewnętrznego.

Przewiduje się sprzedaż wszystkich zapasów w okresie nie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego.

6.9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2011		31-12-2010	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	10 763 887,09	x	6 281 923,61
- EURO	5 064 425,32	22 368 553,75	3 032 053,90	12 007 843,07
- USD	155,09	530,00	65 983,21	195 580,83
- RUB	8 673 877,87	920 298,44	1 043 821,14	101 250,67
- NOK	10 129 337,74	5 749 412,11	10 618 913,08	5 384 850,82
-BYR	45 719 865,00	18 379,38		
RAZEM	x	39 821 060,77	x	23 971 449,00

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31-12-2011 wynosi 39 821 060,77zł.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2011 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Środki pieniężne w banku i kasie	39 821 060,77	23 971 449,00
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	- 97 815,17	151 168,06
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	39 723 245,60	24 122 617,06

6.10. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 169 719,68	655 467,05
a) rozliczenia międzyokresowe kosztów :	1 169 719,68	655 467,05
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	867 397,34	181 856,03
-ubezpieczenia pojazdów samochodowych	54,00	2 502,00
- certyfikaty	100 280,93	206 865,01
- pozostałe	201 987,41	264 244,01

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	4 971 651,32	3 781 074,03
a) rozliczenia międzyokresowe kosztów:	1 781 544,14	1 891 326,16
- konferencje, szkolenia, targi	-	148 238,80
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych	121 394,64	167 220,73
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	530 505,58	380 553,72
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	113 664,53	18 054,38
- prenumerata, abonament, energia	55 675,42	45 012,11
-certyfikaty	108 562,75	89 249,16
- pozostałe	851 741,22	1 042 997,26
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:	3 190 107,18	1 889 747,87
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	3 190 107,18	1 889 747,87

6.11. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2011 r. wynosi 3 402 168,40 zł.

Kapitał podstawowy Spółki dzieli się na 34 021 684 (słownie: trzydzieści cztery miliony dwadzieścia jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Strukturę własnościową kapitału podstawowego na poszczególne prezentowane w sprawozdaniu finansowym dni bilansowe przedstawiają poniższe tabele.

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2011		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	26,98%
Skowrońska Beata Maria	6 050 000	0,10	17,78%
Stajkowska Zofia Iwona	6 000 000	0,10	17,64%
AVIVA BZ WBK	3 347 727	0,10	9,84%
Free flot	9 444 311	0,10	27,76%
RAZEM	34 021 684	x	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2010		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	27,06%
Skowrońska Beata Maria	6 098 000	0,10	17,97%
Stajkowska Zofia Iwona	6 124 602	0,10	18,05%
AVIVA BZ WBK	3 383 088	0,10	9,97%
Free flot	9 141 848	0,10	26,95%
RAZEM	33 927 184	x	100,00%

Wykazywany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny powstał w wyniku:

- emisja akcji Spółki na GPW – 57 113 921,99 zł.
- sprzedaży akcji własnych – 2 312 569,03 zł.

6.11.1. PROGRAM MOTYWACYJNY

Spółka realizuje Program Motywacyjny, w ramach którego członkom Zarządu, menadżerom wyższego szczebla oraz kluczowym pracownikom operacyjnym spółek wchodzących w skład Grupy UNIBEP przyznawane są niezbywalne warranty subskrypcyjne serii A na akcje spółki.

Warranty subskrypcyjne serii A emitowane są na warunkach i w celu realizacji Programu Opcji Menadżerskich, którego założenia zostały przyjęte Uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007r. W oparciu o powyższe założenia, Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. Uchwałą nr 68 z dnia 10 marca 2008 r. przyjęła treść Regulaminu Programu Opcji Menadżerskich, zmienioną następnie Uchwałą nr 135 z dnia 19.04.2010r.

Program Motywacyjny realizowany w Grupie obejmuje okres kolejnych trzech lat obrotowych, począwszy od roku 2010, tj. w latach 2010, 2011, 2012.

Program Motywacyjny jest skierowany do członków Zarządu, menadżerów wyższego szczebla oraz kluczowych pracowników operacyjnych spółek wchodzących w skład Grupy UNIBEP (Osoby Kluczowe).

Celem wprowadzenia Programu Motywacyjnego jest stworzenie mechanizmów motywujących dla Osób Kluczowych do działań zapewniających długoterminowy wzrost Grupy oraz ustabilizowanie kadry zarządzającej.

Program Motywacyjny Grupy przewiduje nieodpłatną emisję nie więcej niż 1.048.950 warrantów subskrypcyjnych serii A, uprawniających do objęcia akcji na okaziciela serii C spółki, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda po cenie emisyjnej ustalonej przez Radę Nadzorczą oddzielnie dla każdej z trzech transz Programu.

Liczba 1 048 950 warrantów subskrypcyjnych została podzielona na transze roczne (2010 – I transza nie więcej niż 209 790 warrantów, 2011 – II transza nie więcej niż 419.580 warrantów, 2012 – III transza nie więcej niż 419 580 warrantów).

Wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych może nastąpić do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Osobami Uprawnionymi do objęcia warrantów subskrypcyjnych są wskazani w uchwale lub w uchwałach Rady Nadzorczej spółki są członkowie Zarządu, menadżerowie wyższego szczebla oraz kluczowi pracownicy operacyjni spółek wchodzących w skład Grupy UNIBEP (Lista Osób Uprawnionych), w łącznej liczbie nie wyższej niż 99 osób.

Uzyskanie prawa przez Uczestnika Programu do nabycia Warrantów uprawniających do objęcia Akcji w liczbie wskazanej w Liście Osób Uprawnionych oraz w zawartej przez taką osobę Umowie Uczestnictwa jest uzależnione od ziszczenia się następujących warunków:

- pozostawania w stosunku służbowym, przez pełny rok kalendarzowy objęty daną transzą i brak kar dyscyplinarnych w tym okresie;
- nie wyrządzenia szkody Spółce lub spółce należącej do Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A.; utrata uprawnień następuje z chwilą wszczęcia postępowania sądowego z powyższego tytułu.

Warranty subskrypcyjne zaoferowane zostaną Osobom Uprawnionym na następujących warunkach:

1. Dla uzyskania prawa do objęcia 100% Warrantów z danej transzy przez Członków Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie przez Spółkę potwierdzonego przez biegłego rewidenta kryterium wzrostu skonsolidowanego zysku netto (z wyłączeniem kosztów Programu) na 1 akcję („EPS”) w odniesieniu do roku 2009 odpowiednio o:

- a) 25% w roku 2010,
- b) 50% w roku 2011 oraz
- c) 100% w roku 2012.

2. Dla uzyskania prawa do objęcia 50% Warrantów z danej transzy przez Uczestników Programu nie będących Członkami Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie przez Spółkę potwierdzonego przez biegłego rewidenta kryterium wzrostu skonsolidowanego zysku netto (z wyłączeniem kosztów Programu) na 1 akcję („EPS”) w odniesieniu do roku 2009 odpowiednio o:

- a) 25% w roku 2010,
- b) 50% w roku 2011 oraz
- c) 100% w roku 2012.

3. Dla objęcia pozostałych 50% Warrantów z danej transzy przez Uczestników Programu nie będących Członkami Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie Celów Indywidualnych postawionych przez Zarząd danemu Uczestnikowi Programu na każdy rok trwania Programu i zapisanych w Umowach Uczestnictwa dla poszczególnych Uczestników Programu. Cele Indywidualne będą wyrażone w wartościach pieniężnych, ustalone adekwatnie do zajmowanego stanowiska oraz powiązane z realizacją celu głównego jakim jest wzrost EPS.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może, w odniesieniu do danej transzy Warrantów, podjąć w roku następującym po roku, w którym powinny ziścić się warunki określone w ust. 1 i 2 powyżej lub w roku kolejnym, decyzję o przyznaniu prawa do objęcia części lub wszystkich Warrantów przez danego Uczestnika Programu pomimo nieziszczenia się ww. warunków.

W związku z realizacją Programu Opcji Menadżerskich, kapitał zakładowy spółki został warunkowo podwyższony na podstawie Uchwały 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007r. oraz Uchwały nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2009r. zmieniającej uchwałę nr 3 z dnia 26 października 2007r. o kwotę nie większą niż 104.895 złotych, w drodze emisji 1.048.950 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, w celu przyznania praw do objęcia akcji przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii A, emitowanych zgodnie z Uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych oraz Uchwałą nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca

2009r. zmieniającą Uchwałę nr 4 z dnia 26 października 2007r., z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.

5. Program składa się z trzech Transz uruchamianych kolejno w latach 2010, 2011 i 2012.

Wartość puli zaoferowanej w II Transzy (2011 rok) to 300.000 Warrantów. 119.580 Warrantów z tej Transzy przeniesiono na III Transzę Programu.

Warranty będą emitowane nieodpłatnie.

Jeden Warrant uprawniał będzie do objęcia jednej Akcji Spółki. Cena emisyjna (cena wykonania) dla II Transzy (2011rok) wynosi 6,40 zł na jedną Akcję.

Prawa z Warrantów do objęcia Akcji Spółki będą mogły być wykonane w terminie ich dostarczenia do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Warunek dla uzyskania przysługujących za 2011 rok warrantów subskrypcyjnych w postaci wzrostu skonsolidowanego zysku netto (z wyłączeniem kosztów Programu) na 1 akcję („EPS”) w odniesieniu do roku 2009 odpowiednio 50% w roku 2011 nie został spełniony.

Następująca tabela przedstawia liczby i średnie ważone ceny realizacji (ŚWCR) opcji na akcji w ramach programu akcji pracowniczych.

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2011		31-12-2010	
	Liczba opcji	ŚWCR	Liczba opcji	ŚWCR
Niezrealizowane na początek okresu	209 790	3,00	-	-
Przyznane w ciągu okresu	67 500	2,49	209 790	3,00
Niezrealizowane na koniec okresu	277 290	2,87	209 790	3,00

Czynniki w oparciu, o które ustalono wartość godziwą opcji oraz koszty ujęte w rachunku zysków i strat przedstawia poniższa tabela

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2011	31-12-2010
Model wyceny	symulacja Monte Carlo	symulacja Monte Carlo
Cena wykonania	6,40 zł	5,60 zł
Cena wejściowa do modelu wyceny	7,40 zł	7,43 zł
Oczekiwana zmienność kursu na podstawie historycznej zmienności	39,70%	38,50%
Stopa procentowa wolna od ryzyka	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania	Krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania
Oczekiwane dywidendy	0,13 zł/akcję rocznie	0,10 zł/akcję rocznie
ŚWCR	2,49 zł	3,00 zł
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	327 620,25	247 494,60

6.11.2. OGRANICZENIA PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W chwili obecnej nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez akcjonariuszy w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji Spółki.

6.12. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
DŁUGOTERMINOWE	22 638 378,71	10 135 375,26
- zobowiązania z tytułu kredytów	19 157 353,43	6 121 244,77
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 481 025,28	4 014 130,49
KRÓTKOTERMINOWE	14 717 875,70	7 045 632,97
- zobowiązania z tytułu kredytów	5 932 310,66	1 680 517,96
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 254 450,38	1 914 157,41
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	957,60	3 450 957,60
- zobowiązania z tytułu kontraktów terminowych	1 630 157,06	-
- zobowiązania z tytułu dopłat do kapitału	4 900 000,00	-
RAZEM	37 356 254,41	17 181 008,23

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2011

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP	4 536 000,00 zł	2 313 537,96 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	poręczenie UNIBEP, zastaw rejestrowy sądowy na wytwórni mas bitumicznych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy sądowy na walcu drogowym wibracyjnym wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; hipoteka zwykła w kwocie 4.536.000,00 PLN i hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Ostrołęce	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	915 384,35 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A.	3 547 000,00 zł	1 624 851,57 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 875 600,00zł	3 238 448,56 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 14 303 579,55 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny

ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2010

Nazwa banku	Kwota kredytu (w zł)	Wartość na dzień (w zł)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00	2 980 538,45	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	poręczenie UNIBEP, zastaw rejestrowy sądowy na wytwórni mas bitumicznych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy sądowy na walcu drogowym wibracyjnym wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; hipoteka zwykła w kwocie 4.536.000,00 PLN i hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Ostrołęce	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A.	1 709 402,00	1 110 795,36	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A.	3 547 000,00	2 029 910,96	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2011

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.09.2013	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	8 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	18.06.2011	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Kredyt Bank S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	20.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	776 950,93 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	poręczenie UNIBEP, zastaw rejestrowy sądowy na wytwórni mas bitumicznych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy sądowy na walcu drogowym wibracyjnym wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; hipoteka zwykła w kwocie 4.536.000,00 PLN i hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Ostrołęce	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	208 960,35 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A.	3 547 000,00 zł	568 482,20 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowe 19 875 600,00zł	991 196,61 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 377 917,18zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2010

Nazwa banku	Kwota kredytu (w zł)	Wartość na dzień (w zł)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00	0,00	WIBOR 1M +marża	14.09.2013	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	5 000 000,00	0,00	WIBOR 1M +marża	18.06.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Kredyt Bank S.A.	5 000 000,00	0,00	WIBOR O/N +marża	20.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00	0,00	WIBOR 1M +marża	28.09.2012	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00	688 800,00	WIBOR 3M +marża	21.04.2016	poręczenie UNIBEP, zastaw rejestrowy sądowy na wytwórni mas bitumicznych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej zastaw rejestrowy sądowy na walcu drogowym wibracyjnym wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; hipoteka zwykła w kwocie 4.536.000,00 PLN i hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 PLN na nieruchomości położonej w Ostrołęce	kredyt inwestycyjny
Fortis Bank Polska S.A.	1 709 402,00	205 128,00	WIBOR 1M +marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Kredyt Bank S.A.	3 547 000,00	786 589,97	WIBOR 1M +marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) powyżej 1 roku do 3 lat	11 723 578,36	2 883 443,64
b) powyżej 3 lat do 5 lat	7 348 173,03	2 717 601,13
c) powyżej 5 lat	85 602,04	520 200,00
RAZEM	19 157 353,43	6 121 244,77

*kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2011r.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Struktura umownych terminów wymagalności niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu kredytów i pożyczek przedstawia się w następujący sposób:

	31-12-2011		31-12-2010	
	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	5 932 310,66	5 872 328,00	1 680 517,97	1 680 517,97
b) powyżej 1 roku do 3 lat	11 723 578,36	11 802 056,00	2 896 369,85	2 911 056,00
c) powyżej 3 lat do 5 lat	7 348 173,03	7 341 401,13	2 705 085,55	2 717 601,13
d) powyżej 5 lat	85 602,04	85 472,00	519 789,38	520 200,00
RAZEM	25 089 664,09	25 101 257,13	7 801 762,73	7 829 375,10

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2011r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota na dzień	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.02.2009	14.09.2013	z wpływów na rachunek bieżący
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	8 000 000,00 zł	8 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.06.2010	18.06.2012	z wpływów na rachunek bieżący
Kredyt Bank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR O/N + marża	19.09.2008	20.09.2012	z wpływów na rachunek bieżący
Raiffeisen Bank Polska S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	08.02.2010	28.09.2012	z wpływów na rachunek bieżący

POŻYCZKI UDZIELONE NA 31.12.2011r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2011
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	300 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.10.2011	0,00 zł
GN Invest Sp. z o.o.	18.05.2010	3 500 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.07.2012	3 509 653,04 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	15.06.2012	585 352,81 zł
Portus Investment Sp. z o.o.	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	10.09.2012	1 500 000,00 zł
G 81 Sp. z o.o.	18.10.2011	250 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2013	249 949,11 zł
UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o.	06-12-2011	100 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2012	28 488,00 zł
Kowalski Marek	15-07-2011	18 720,00 zł	WIBOR 1M + marża	31-08-2015	16 380,00 zł

W 2011 roku dokonano odpisu aktualizującego na kwotę 300 000,00 zł dotyczącą pożyczki udzielonej Gallerii OPOCZNO Sp. z o.o.

6.13. LEASING

Spółka posiada zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2011		31-12-2010	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	2 802 500,98	2 254 450,38	2 497 882,95	1 914 157,40
- od 1 do 5 lat	3 471 400,35	3 481 025,28	4 072 903,43	4 014 130,49
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 273 901,33	5 735 475,66	6 570 786,38	5 928 287,89
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-538 425,67		-642 498,50	
Wartość bieżąca	5 735 475,66	5 735 475,66	5 928 287,90	5 928 287,89

6.14. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	263 509,72	202 891,26
- odprawy emerytalne	247 344,43	191 866,18
- odprawy rentowe	16 165,29	11 025,08
a) zwiększenia	398 090,72	60 618,46
- odprawy emerytalne	90 537,23	55 478,25
- odprawy emerytalne połączenie spółek	296 757,78	
- odprawy rentowe	7 753,52	5 140,21
- odprawy rentowe połączenie spółek	3 042,19	
b) wykorzystanie	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
c) rozwiązanie	5 544,00	-
- odprawy emerytalne	5 544,00	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	656 056,44	263 509,72
- odprawy emerytalne	629 095,44	247 344,43
- odprawy rentowe	26 961,00	16 165,29

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	34 443,83	3 950,08
- odprawy emerytalne	29 477,40	-
- odprawy rentowe	4 966,43	3 950,08
a) zwiększenia	80 038,17	31 142,90
- odprawy emerytalne	48 885,11	29 477,40
- odprawy emerytalne połączenie spółek	28 961,49	
- odprawy rentowe	1 527,75	1 665,50
- odprawy rentowe połączenie spółek	663,82	
b) wykorzystanie	-	-
- odprawy rentowe	-	649,15
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	114 482,00	34 443,83
- odprawy emerytalne	107 324,00	29 477,40
- odprawy rentowe	7 158,00	4 966,43

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2010-2011:

- stopa dyskonta w 2011 roku	5,50%
- stopa dyskonta w 2010 roku	4,90%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń	5,00%

Ostatnia wycena niezależnego aktuarusza została wykonana na dzień 31 grudnia 2011 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	20 880 621,83	17 460 022,68
- świadczenia pracownicze	6 449 858,03	4 301 716,58
- naprawy gwarancyjne	8 186 635,49	7 923 983,89
- rezerwa na podwykonawców	4 219 924,66	4 088 791,55
- rezerwa na zobowiązania	1 935 203,65	1 060 530,66
- koszty pozostałe	89 000,00	85 000,00
a) zwiększenia	100 463 201,37	60 347 732,25
- świadczenia pracownicze	6 593 554,21	6 990 970,20
- świadczenia pracownicze połączenie Spółek	189 286,47	-
- naprawy gwarancyjne	3 651 936,75	2 760 274,52
- rezerwa na podwykonawców	83 194 563,18	48 743 033,88
- rezerwa na podwykonawców połączenie Spółek	1 678 791,00	-
- rezerwa na zobowiązania	4 757 069,76	1 524 453,65
- koszty pozostałe	398 000,00	329 000,00
b) wykorzystanie	89 630 843,32	56 927 133,10
- świadczenia pracownicze	8 355 796,09	4 842 828,75
- naprawy gwarancyjne	2 191 355,58	2 497 622,92
- rezerwa na podwykonawców	77 734 888,01	48 611 900,77
- rezerwa na zobowiązania	1 154 803,64	649 780,66
- koszty pozostałe	194 000,00	325 000,00
c) rozwiązanie	-	-
- świadczenia pracownicze	-	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	31 712 979,88	20 880 621,83
- świadczenia pracownicze	4 876 902,62	6 449 858,03
- naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	8 186 635,49
- rezerwa na podwykonawców	11 358 390,83	4 219 924,66
- rezerwa na zobowiązania	5 537 469,77	1 935 203,65
- koszty pozostałe	293 000,00	89 000,00

6.15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2011	31-12-2010
- z tytułu dostaw i usług	128 731 773,64	73 444 033,07
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	4 065 132,35	2 728 177,80
- z tytułu wynagrodzeń	1 360 366,24	1 163 529,39
- zaliczki otrzymane na dostawy	13 869 431,45	21 787 923,10
- inne	3 913 742,17	246 705,13
RAZEM	151 940 445,85	99 370 368,49

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	85 708 174,59	37 707 103,73
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	18 930 979,57	26 040 685,44
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	631 699,34	3 987 998,78
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 886,54	-
e) powyżej 1 roku	-	-
zobowiązania przeterminowane	23 456 033,60	5 708 245,12
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	128 731 773,64	73 444 033,07

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) do 1 miesiąca	22 022 546,43	3 346 307,49
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 029 469,87	603 717,13
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	44 721,10	1 474 989,41
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	61 689,04	14 982,04
e) powyżej 1 roku	297 607,16	268 249,05
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	23 456 033,60	5 708 245,12

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	2011-12-31		2010-12-31	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	100 468 082,21	x	63 674 423,59
- USD	269,49	877,06	7 784,19	22 995,47
- RUB	17 911 238,58	1 831 948,67	21 594 444,41	2 282 999,89
- EUR	7 080 834,62	31 654 287,41	2 361 932,15	9 353 985,41
- UAH	54,85	32,24	54,85	32,24
- NOK	30 569 821,23	17 969 839,79	47 605 948,43	24 035 245,61
- SEK	2 170,14	975,64	1 555,14	686,28
- BYR	35 827 894,00	14 402,83	-	-
RAZEM	x	151 940 445,85	x	99 370 368,49

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na 31-12-2011 i 31-12-2010 roku nie występują.

6.16. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2011 roku przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2010	BO PRDiM 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 pozostałe świadczenia pracownicze	7 415 167,29	675 223,86		1 489 593,51	6 600 797,64
Rezerwa na koszty podwykonawców	4 219 924,66	15 293,05	7 123 173,12		11 358 390,83
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	13 160 478,36			2 063 151,82	11 097 326,54
Kontrakty długoterminowe - rezerwa na straty	2 566 522,14			1 862 135,57	704 386,57
Podatkowa produkcja w toku	16 140 966,16	32 989,84	10 113 331,96		26 287 287,96
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	688 749,16		2 751 295,02		3 440 044,18
Nieopłacone odsetki	83 139,79	614,90		59 458,49	24 296,20
Dyskonto należności	1 526 928,58	2 165,33	1 082 754,66		2 611 848,57
Zapasy deweloperski			288 489,77		288 489,77
Odpis na zapasy	730 101,63	87 646,58		103 255,21	714 493,00
Korekty zapasów	544 827,03			19 803,98	525 023,05
Odpis na majątku trwałym	264 056,00		0,00	116 762,00	147 294,00
Różnica między wartością podatkową a bilansową środków trwałych	340 422,18		24 984,48	9 944,03	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			58 613,27		58 613,27
Inne koszty	89 000,00	186 804,46	17 195,54		293 000,00
Suma ujemnych różnic przejściowych	55 956 918,47	1 000 738,02	24 707 605,05	5 724 104,61	75 941 156,93
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	10 631 815,00	190 140,00	4 694 444,00	1 087 580,00	14 428 819,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2010	BO PRDiM 31-12-2010	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	18 447 777,77	36 979,01	14 994 995,15		33 479 751,93
Leasing	1 125 042,92	-	1 021 350,18		2 146 393,10
Dyskonto zobowiązań	2 936 615,09	2 162,46	2 611 856,55		5 550 634,10
Kary naliczone nieotrzymane	158 354,46	-	381 434,50		539 788,96
Odsetki nieotrzymane	-	5 860,91	1 102 783,37		1 108 644,28
Dotatnie niezrealizowane różnice kursowe	356 237,91		814 384,52		1 170 622,43
Zapasy deweloperski	81 109,00			81 109,00	-
Aport	5 177 063,16			494 597,87	4 682 465,29
Wycena obligacji	262 264,90		98 261,52		360 526,42
Wycena kredytów i pożyczek			99 556,42		99 556,42
Forward	1 082 282,32			1 082 282,32	-
Finansowanie zewnętrzne	200 267,77			84 431,38	115 836,39
Odszkodowanie naliczone nieotrzymane	-		648 108,31		648 108,31
Aktualizacja wyceny środków trwałych	-	2 475 978,71	606 482,21	355 482,44	2 726 978,48
Wycena obligacji z kapitałem aktualizacji	150 681,34	-	-	149 287,18	1 394,16
Suma dodatnich różnic przejściowych	29 977 696,64	2 520 981,09	22 379 212,73	2 247 190,19	52 630 700,27
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	5 695 761,00	478 986,00	4 252 050,00	426 966,00	9 999 832,00

W związku z połączeniem jednostki dominującej z jednostką zależną PRDiM w księgach ujęto kwotę aktywa z tytułu podatku odroczonego 190 140,00 zł i rezerwy z tytułu podatku odroczonego 478 986,00 zł według stanu na 31-12-2010. Powyższe kwoty nie miały wpływu na podatek odroczonego ujęty w RZiS za 2011rok.

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

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2009	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2010
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	7 923 983,89	262 651,60		8 186 635,49
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	4 958 631,09	2 456 536,20		7 415 167,29
Rezerwa na koszty podwykonawców	4 088 791,55	131 133,11		4 219 924,66
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	17 885 880,13		4 725 401,77	13 160 478,36
Kontrakty długoterminowe - rezerwa na straty		2 566 522,14		2 566 522,14
Podatkowa produkcja w toku	7 790 629,00	8 350 337,16		16 140 966,16
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 056 286,03		367 536,87	688 749,16
Nieopłacone odsetki		83 139,79		83 139,79
Dyskonto należności	1 144 578,80	382 349,78		1 526 928,58
Zapasy deweloperski				-
Odpis na zapasy	1 496 987,00		766 885,37	730 101,63
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	1 604 706,44		1 059 879,41	544 827,03
Odpis na majątku trwałym	244 582,00	19 474,00		264 056,00
Różnica między wartością podatkową a bilansową środków trwałych	350 366,22		9 944,04	340 422,18
Forward				-
Koszty nabycia udziałów				-
Wycena kredytów i pożyczek				-
Inne koszty	85 000,00	4 000,00		89 000,00
Suma ujemnych różnic przejściowych	48 630 422,15	14 256 143,78	6 929 647,46	55 956 918,47
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	9 239 780,00	2 708 667,00	1 316 633,00	10 631 815,00

DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2009	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2010
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	8 156 809,81	10 290 967,96		18 447 777,77
Leasing	659 577,76	465 465,16		1 125 042,92
Dyskonto zobowiązań	2 647 321,60	289 293,49		2 936 615,09
Kary naliczone nieotrzymane	0,00	158 354,46		158 354,46
Odsetki nieotrzymane	152 650,44		152 650,44	0,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	139 154,24	217 083,67		356 237,91
Zapasy deweloperski	9 692 120,35		9 611 011,35	81 109,00
Aport	5 454 205,00		277 141,84	5 177 063,16
Wycena obligacji	-	262 264,90		262 264,90
Wycena kredytów i pożyczek				
Forward	-	1 082 282,32		1 082 282,32
Finansowanie zewnętrzne	-	200 267,77		200 267,77
Odszkodowanie naliczone nieotrzymane				
Aktualizacja wyceny środków trwałych				
Wycena obligacji z kapitałem aktualizacji	118 295,00	32 386,34		150 681,34
Suma dodatnich różnic przejściowych	27 020 134,20	12 998 366,07	10 040 803,63	29 977 696,64
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	5 133 825,00	2 469 690,00	1 907 753,00	5 695 761,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010
Bieżący podatek dochodowy	6 834 635,00	7 724 534,76
Dotyczący roku obrotowego	6 835 857,00	7 724 534,76
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-1 222,00	-
Odroczony podatek dochodowy	246 584,00	-836 251,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	246 584,00	-836 251,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	7 081 219,00	6 888 283,76

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010
Bieżący podatek dochodowy	-	542 454,00
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego		
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	542 454,00
Odroczony podatek dochodowy	- 28 364,00	6 153,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	- 28 364,00	6 153,00
Podatek od rozliczonych w ciągu roku instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		
Podatek dochodowy netto od dostępnych do sprzedaży akt. finanse. sprzedanych w ciągu roku obrotowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	- 28 364,00	548 607,00

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) mogą być przedmiotem kontroli przez organy podatkowe albo inne organy, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości podatkowe są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych. Opisane powyżej ryzyko dotyczy też działalności Spółki poza granicami kraju. Spółka ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz usług audytorskich.

6.17. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE
6.17.1. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIENIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2011	31-12-2010
Planowane przychody z bieżących projektów	1 792 453 842,06	1 161 740 579,33
Planowane koszty z bieżących projektów	1 695 042 630,32	1 108 784 206,86
Planowana marża na bieżących projektach	97 411 211,74	52 956 372,47
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	828 962 496,50	424 371 741,62
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	786 872 213,94	400 071 802,92
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	42 090 282,56	24 299 938,70
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	55 320 929,18	28 656 433,77
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	56,79%	54,11%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	806 580 071,11	419 084 442,21
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	33 479 751,93	18 447 777,77
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	11 801 713,11	15 727 000,50
- w tym dotyczące planowanej straty	704 386,57	2 566 522,14
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.17.2)	13 869 431,45	21 787 923,10

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

6.17.2. ZALICZKI OTRZYMANE

	31-12-2011	31-12-2010
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.17.1)	13 869 431,45	21 787 923,10
Wpłaty na lokale w projektach deweloperskich (nota 6.19)	863 563,63	4 841 784,54
Ogółem	14 732 995,08	26 629 707,64

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2011r. i 31.12.2010r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

6.18. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2011	31-12-2010
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 617 354,40	6 418 050,94
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	13 581 063,75	15 433 836,69
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	26 198 418,15	21 851 887,63
Odpis aktualizacyjny należności	1 210 059,34	1 210 059,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	27 408 477,49	23 061 946,97
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	23 954 441,11	13 606 165,60
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	28 208 168,87	22 108 805,41
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	52 162 609,98	35 714 971,01

STAN DYSKONTA

	31-12-2011	31-12-2010
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 611 848,57	1 526 928,58
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	5 550 634,10	2 936 615,09

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość kaucji:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2011	31-12-2010
Stan na początek okresu	1 210 059,34	1 072 659,34
a) zwiększenia	-	147 759,69
- przeniesienia z należności na kaucje	-	147 759,69
b) zmniejszenia	-	10 359,69
- spłata wierzytelności	-	10 359,69
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KAUCJI RAZEM	1 210 059,34	1 210 059,34

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 5,25%, zobowiązania 6,29%) i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2011	31-12-2010
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 722 191,97	-1 264 667,31
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	3 985 036,08	1 788 609,39
Ogółem korekta marży brutto	2 262 844,11	523 942,08
Korekta przychodów finansowych	639 437,31	882 317,53
Korekta kosztów finansowych	1 373 338,43	1 552 074,47
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-496 252,00	-54 965,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	205 723,00	72 646,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	1 238 413,99	-128 133,86

Ponadto skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych z tytułu kaucji ujęto w kwocie - 57788,93 zł

W 2011 roku największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 24,51% wszystkich zatrzymanych kaucji. Na koniec roku 2010 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 33,39 % wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów o budowę, wartość nominalna przed dyskontem, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości:

	2011-12-31	2010-12-31
- do 1 miesiąca	114 568,80	-
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	157 040,42	-
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	923 242,97	145 919,22
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	66 051,29	840 934,59
- powyżej 1 roku	294 784,77	2 017 098,11
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów o budowę	1 555 688,25	3 003 951,92

6.19. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	754 761,80	715 756,87
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	206 964,92	358 145,84
- prawo wieczystego użytkowania	547 796,88	357 611,03
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	1 070 249,03	5 034 922,23
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	151 516,24	162 504,57
- prawo wieczystego użytkowania	55 169,16	30 633,12
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	863 563,63	4 841 784,54

6.20. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2011						
Wyszczególnienie	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	751 431 264,87	57 940 405,20	30 048 535,16	98 647 255,46	- 3 885 303,09	934 182 157,60
sprzedaż zewnętrzna	751 431 264,87	57 940 405,20	30 048 535,16	94 761 952,37		934 182 157,60
sprzedaż na rzecz innych segmentów				3 885 303,09	- 3 885 303,09	-
Koszt sprzedaży	711 518 598,06	60 213 819,23	24 520 625,88	91 103 445,16	- 3 371 182,19	883 985 306,14
Zysk brutto ze sprzedaży	39 912 666,81	- 2 273 414,03	5 527 909,28	7 543 810,30	- 514 120,90	50 196 851,46
% zysku brutto ze sprzedaży	5,31%	-3,92%	18,40%	7,65%	13,23%	5,37%
Koszty sprzedaży			x			3 403 998,74
Koszty zarządu						21 215 824,14
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 3 028 096,77
Zysk z działalności operacyjnej			x			22 548 931,81
Przychody finansowe			x			5 533 206,88
w tym przychody odsetkowe	1 369 477,36	13 547,51	191,68	104 040,15		1 487 256,70
Koszty finansowe						7 444 664,24
w tym koszty odsetkowe	1 389 928,56	510 092,31	47 203,25	30 061,92		1 977 286,04
Zysk przed opodatkowaniem			x			20 637 474,45
Podatek dochodowy			x			7 081 219,00
Zysk netto			x			13 556 255,45

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	180 059 900,68	58 224 429,60	10 099 337,56	73 061 564,21	321 445 232,05
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-		158 807 334,29
Razem aktywa	180 059 900,68	58 224 429,60	10 099 337,56	73 061 564,21	480 252 566,34
Kapitał własny	-				180 752 155,93
Zobowiązania	215 714 675,27	20 205 421,56	5 440 130,53	36 034 439,39	277 394 666,75
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	22 105 743,66
Razem pasywa	215 714 675,27	20 205 421,56	5 440 130,53	36 034 439,39	480 252 566,34
Amortyzacja	1 144 950,66	2 361 898,08	5 184,98	1 636 879,79	5 148 913,51

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2010

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	461 260 760,73	62 455 090,52	97 237 369,73	40 324 450,00	- 606 135,25	660 671 535,73
sprzedaż zewnętrzna	461 260 760,73	62 455 090,52	97 237 369,73	39 718 314,75	-	660 671 535,73
sprzedaż na rzecz innych segmentów				606 135,25	- 606 135,25	-
Koszt sprzedaży	429 665 301,56	60 306 510,27	70 798 975,13	46 457 738,00	- 663 304,04	606 565 220,92
Zysk brutto ze sprzedaży	31 595 459,17	2 148 580,25	26 438 394,60	- 6 133 288,00	57 168,79	54 106 314,81
% zysku brutto ze sprzedaży	6,85%	3,44%	27,19%	-15,21%	-9,43%	8,19%
Koszty sprzedaży			x			4 913 319,40
Koszty zarządu			x			18 036 159,17
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 632 482,62
Zysk z działalności operacyjnej			x			30 524 353,62
Przychody finansowe			x			4 554 867,34
w tym przychody odsetkowe	1 055 626,48	11 249,08		7 311,80		1 074 187,36
Koszty finansowe			x			3 851 495,95
w tym koszty odsetkowe	1 509 888,64	507 899,58	56 111,57	159 289,07		2 233 188,86
Zysk przed opodatkowaniem			x			31 227 725,01
Podatek dochodowy						6 888 283,76
Zysk netto			x			24 339 441,25

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	143 268 471,73	33 157 423,59	35 096 451,94	48 778 025,27	260 300 372,53
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-		82 050 153,04
Razem aktywa	143 268 471,73	33 157 423,59	35 096 451,94	48 778 025,27	342 350 525,57
Kapitał własny	-				141 732 161,86
Zobowiązania	129 590 344,52	15 866 214,48	8 133 255,23	29 489 985,90	183 079 800,13
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	17 538 563,58
Razem pasywa	129 590 344,52	15 866 214,48	8 133 255,23	29 489 985,90	342 350 525,57
Amortyzacja	1 462 165,45	2 394 455,48	48 222,93	1 737 430,19	5 642 274,05

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 31-12-2011	okres zakończony 31-12-2010	stan na dzień 31-12-2011	stan na dzień 31-12-2010
KRAJ	611 192 233,02	588 559 534,24	41 360 074,94	36 150 909,69
EKSPORT	322 989 924,58	72 112 001,49	25 864 285,41	25 772 216,03
w tym Rosja	215 537 353,80	32 033 429,88	301 275,81	176 342,13
Razem	934 182 157,60	660 671 535,73	67 224 360,35	61 923 125,72

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

Spółka w 2011 roku uzyskała przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 195 324 950,98 zł.

Natomiast w porównywalnym okresie Spółka nie posiadała klientów, z którymi przychody z tytułu transakcji z zewnętrznym klientem przekraczają 10% łącznych przychodów jednostki.

6.21. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
a) kraj	606 546 468,09	567 497 526,62
- sprzedaż usług budowlanych	585 541 783,13	488 442 704,24
- sprzedaż deweloperska	20 311 051,87	78 921 430,45
- sprzedaży usług pozostałych	360 607,59	133 391,93
- sprzedaż wyrobów	333 025,50	471 348,41
b) eksport	316 988 846,80	73 621 791,56
- sprzedaż usług budowlanych	316 988 846,80	73 621 791,56
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	923 535 314,89	641 590 666,59

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
- sprzedaż towarów	9 729 983,29	18 299 722,61
- sprzedaży materiałów	916 859,42	781 146,53
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	10 646 842,71	19 080 869,14

6.22. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
a) amortyzacja	5 148 913,51	5 642 274,05
b) zużycie materiałów i energii	207 141 603,07	137 067 605,36
c) usługi obce	640 593 018,08	416 385 598,45
d) podatki i opłaty	2 391 857,04	1 563 735,51
e) wynagrodzenia	51 127 284,64	35 369 919,23
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	9 517 264,02	6 802 027,23
g) pozostałe koszty rodzajowe	9 885 907,96	7 434 382,84
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	925 805 848,32	610 265 542,67
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	30 711 435,19	35 148 187,14
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-58 529 650,50	- 34 928 093,93
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-3 403 998,74	- 4 913 319,40
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 21 215 824,14	- 18 036 159,17
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	873 367 810,13	587 536 157,31

6.23. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	166 692,58	13 273,88
b) dotacje	163 084,41	163 311,48
c) pozostałe:	3 961 479,54	3 474 293,07
- rozwiązane odpisy aktualizujące	1 224 045,49	1 131 470,96
- odpisane zobowiązania	4 393,99	41,39
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	55 169,16	30 633,12
- kary i odszkodowania	1 802 267,96	2 167 240,49
- uzyskane koszty sądowe i procesowe	124 157,66	-
- inne	751 445,28	144 907,11
RAZEM	4 291 256,53	3 650 878,43

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2011	31-12-2010
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
b) aktualizacja aktywów	1 112 674,23	308 729,63
- odpis aktualizujący zapasy	200 000,00	282 114,63
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	-	26 615,00
- odpis aktualizujący pożyczki	300 000,00	-
- odpis aktualizujący należności	612 674,23	-
c) pozostałe:	6 206 679,07	3 974 631,42
- spisane należności	14 578,06	6 890,25
- rezerwa na zobowiązania	4 757 069,76	3 260 703,77
- przekazane darowizny	68 523,51	128 655,00
- poniesione koszty sądowe i procesowe, wyroki sądowe	482 990,61	159 748,30
- kary	-	21 430,46
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	299 859,70	238 321,86
- inne	583 657,43	158 881,78
RAZEM	7 319 353,30	4 283 361,05

6.24. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2011	31-12-2010
a) z tytułu odsetek :	4 090 122,99	2 381 232,84
- odsetki od udzielonych pożyczek	995 603,93	679 120,93
- odsetki od lokat	11 221,39	61 467,03
- dyskonto kaucji	639 437,31	882 317,53
- wycena kredytów i pożyczek	38 435,14	-
- wycena obligacji	429 011,52	337 628,03
- odsetki od kontrahentów	1 745 714,29	370 097,05
- pozostałe	230 699,41	50 602,27
b) inne przychody finansowe	1 443 083,89	2 173 634,50
RAZEM	5 533 206,88	4 554 867,34

Inne przychody finansowe

	31-12-2011	31-12-2010
a) dodatnie różnice kursowe	1 201 248,14	245 789,85
b) pozostałe:	241 835,75	1 927 844,65
- wycena kontraktów terminowych (bieżące i odwrócenie z lat poprzednich)	-	1 082 282,32
- realizacja kontraktów terminowych	-	844 539,12
- pozostałe	241 835,75	1 023,21
Inne przychody finansowe razem:	1 443 083,89	2 173 634,50

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2011	31-12-2010
a) z tytułu odsetek:	3 505 821,95	3 008 806,53
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	1 503 818,55	755 977,79
- dyskonto kaucji	1 373 338,43	1 552 074,47
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	198,08	1 689,22
- odsetki od leasingu	582 936,56	504 887,25
- odsetki factoring	-	45 647,59
- pozostałe	45 530,33	148 530,21
b) inne koszty finansowe	3 938 842,29	842 689,42
RAZEM	7 444 664,24	3 851 495,95

Inne koszty finansowe

	31-12-2011	31-12-2010
a) ujemne różnice kursowe		
b) pozostałe:	3 938 842,29	842 689,42
- z tytułu prowizji	303 441,04	317 762,05
- wycena kontraktów	2 712 439,38	-
- realizacja kontraktów	914 629,00	483 818,72
- pozostałe	8 332,87	41 108,65
Inne koszty finansowe razem:	3 938 842,29	842 689,42

6.25. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2011 rok :

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-31.12.2011	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-31.12.2011	33 958 770,30
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	277 290,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	5,79
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 606 824,00
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01.01.2011 do 31.12.2011	6,73
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	238 755,42
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	38 534,58
Ilość akcji ogółem	33 997 304,88

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2010 rok :

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-31.12.2010	33 927 184,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-31.12.2010	33 927 184,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	209 790,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	5,60
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 174 824,00
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01.01.2010 do 31.12.2010	8,08
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	145 399,01
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	64 390,99
Ilość akcji ogółem	33 991 574,99

6.26. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE

Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:

	31-12-2011	31-12-2010
- grunty	458 680,00	-
- budynki i budowle objekty inżynierii lądowej	-	3 200,00
- urządzenia techniczne i maszyny	634 437,42	805 478,16
- środki transportu	448 343,94	20 745,90
- inne środki trwałe	304 641,96	204 095,06
- środki trwałe w budowie	1 669 390,09	6 889 330,84
Wartości niematerialne i prawne	196 318,69	192 569,27
RAZEM	3 741 812,10	8 115 419,23

6.27. DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANE

W 2011 i 2010 roku działalność zaniechana nie występuje.

6.28. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 -31.12.2011	01.01 -31.12.2010
Amortyzacja:	5 148 913,51	5 642 274,05
amortyzacja wartości niematerialnych	287 160,78	416 255,82
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	4 712 545,69	5 101 347,23
amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntów	149 207,04	124 671,00
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	1 257 850,67	231 532,78
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów i leasingów	1 257 850,67	231 532,78
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	-606 751,99	-739 806,28
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	-809 692,36	-679 120,93
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek i factoringu	1 483 923,40	1 072 473,47
provizje od kredytów	303 441,04	317 762,05
provizje otrzymane	-245 608,11	-
odsetki otrzymane	-1 061 130,02	-466 462,69
odsetki nieotrzymane	-922 732,71	796,38
wycena kredytów	-22 038,95	1 689,22
wycena obligacji	-	-337 628,03
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-185 911,57	-
odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	19 895,15	-
odsetki pozostałe do zapłacenia	4 401,05	83 139,79
odsetki pozostałe zapłacone	41 129,28	48 890,38
odsetki od leasingu	582 936,56	504 887,25
kontrakty terminowe	-	-1 443 002,72
odsetki zapłacone w aktywowanym majątku trwałym	204 635,25	156 769,55
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	3 315 066,17	5 200,12
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-346 127,59	-81 715,23
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	296 097,01	68 441,35
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-116 762,00	18 474,00
aktualizacja wartości krótkoterminowych aktywów finansowych	300 000,00	-
wycena pożyczek	-16 198,11	-
wycena obligacji	-429 011,52	-
kontrakty terminowe	3 627 068,38	-
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	10 715 989,82	3 226 359,50
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	12 405 313,46	1 272 457,70
bilansowa zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze	-1 100 370,52	2 239 253,66
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	-
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-617 318,12	-
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	28 365,00	-285 351,86
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	28 673 530,37	42 718 226,31
bilansowa zmiana stanu zapasów	28 167 571,37	42 718 226,31
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	-
zmiana stanu zapasów	505 959,00	-
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-78 927 465,23	-72 124 832,51
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-73 083 718,45	-71 817 243,34
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-6 199 303,46	-98 208,67
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	-
korekta należności z tyt.zaliczkowania nabycia aktywów finansowych	355 556,68	-
korekta należności z tyt.zaliczkowania nabycia aktywów finansowych	-	-209 380,50
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	62 695 743,31	36 201 310,49
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	54 744 153,43	34 923 366,78
zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu	10 348 275,51	628 920,04
inne korekty	-	106 569,67
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	-
zobowiązanie z tytułu podatku mające wpływ na kapitały	-2 396 685,63	-
zobowiązanie z tytułu podatku mające wpływ na kapitały	-	542 454,00
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-5 891 451,55	-2 748 353,82
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-1 704 829,92	-1 538 945,24
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	-3 925 668,27	-1 209 408,58
Stan rozliczeń międzyokresowych przejęty w wyniku objęcia kontroli	-260 953,36	-
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	621 379,86	533 372,59
koszt opcji menedżerskich	327 620,25	224 000,00
inne korekty	293 759,61	309 372,59
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-4 487 986,35	-10 633 657,30

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2011 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Środki pieniężne w banku i kasie	39 821 060,77	23 971 449,00
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	-97 815,17	151 168,06
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	39 723 245,60	24 122 617,06

6.29. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Przejęte 01-09-2011 roku przez UNIBEP S.A. Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. (opis przejęcia zawarto w pkt. 1.1 sprawozdania) na dzień przejęcia i w 2010 roku prezentowało następujące dane finansowe:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	31-08-2011	31-12-2010
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	3 940 431,69	2 794 806,58
Środki trwałe w budowie	205 696,34	98 425,56
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 549,87	19 074,28
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 433 817,00	190 140,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	253 533,69	269 891,05
Aktywa trwałe razem	5 848 028,59	3 372 337,47
Aktywa obrotowe		
Zapasy	1 148 274,42	505 959,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 801 823,62	287 578,83
Kaucje z tytułu umów o budowę	30 938,19	11 924,56
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	5 591 347,85	36 979,01
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	26 166,00	86 898,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	379 709,15	3 179 451,70
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	298 582,87	9 852,85
Aktywa obrotowe razem	10 276 842,10	4 118 643,95
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	5 000,00
AKTYWA RAZEM	16 124 870,69	7 495 981,42
	31-08-2011	31-12-2010
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	1 500 000,00	1 500 000,00
Pozostałe kapitały	2 055 180,00	690 286,77
Zyski (straty) zatrzymane	- 672 256,15	1 364 893,23
Kapitał własny ogółem	2 882 923,85	3 555 180,00
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	1 043 461,39	105 909,43
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	299 799,97	316 887,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 767 166,00	478 987,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	33 689,33	13 775,37
Przychody przyszłych okresów	228 946,41	245 690,82
Zobowiązania długoterminowe razem	3 373 063,10	1 161 249,62
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 417 188,12	2 381 379,16
Kaucje z tytułu umów o budowę	20 131,38	1 531,10
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2 514 289,58	71 095,03
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	1 892 158,78	300 431,12
Przychody przyszłych okresów	25 115,88	25 115,39
Zobowiązania krótkoterminowe razem	9 868 883,74	2 779 551,80
PASYWA RAZEM	16 124 870,69	7 495 981,42

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	31-08-2011	31-12-2010
Działalność operacyjne		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	13 560 118,88	18 995 723,55
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	168 389,30	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	13 728 508,18	18 995 723,55
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	13 619 724,66	18 100 901,54
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	150 730,36	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	- 41 946,84	894 822,01
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty zarządu	777 578,43	1 177 861,91
Pozostałe przychody operacyjne	262 269,24	386 043,80
Pozostałe koszty operacyjne	6 945,95	225 966,85
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	- 564 201,98	- 122 962,95
Przychody finansowe	9 180,63	23 138,65
Koszty finansowe	73 954,80	46 309,32
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	- 628 976,15	- 146 133,62
Podatek dochodowy	43 280,00	- 197,00
Zysk (strata) netto	- 672 256,15	- 145 936,62

6.30. OPIS KOREKT POPRZEDNICH OKRESÓW

W stosunku do wcześniej prezentowanej informacji zmianie uległo jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 01.01.2010 – 31.12.2010 w zakresie pkt.B – Pozostałe dochody:

- w okresie porównywalnym nie wykazywano w pozostałych dochodach całkowitych na kapitał zysków/strat z przeszacowania aktywów finansowych oraz podatku dochodowego wpływającego na pozycje prezentowane w kapitale. Skutki tej zmiany przedstawia poniższe zestawienie:

	31-12-2010		
	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	różnica
B. POZOSTAŁE DOCHODY			
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	60 192,73	-	60 192,73
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	- 548 607,00	-	- 548 607,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	- 487 694,27	-	- 487 694,27
Całkowite dochody ogółem	23 851 746,98	24 339 441,25	- 487 694,27
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,72	0,72	-
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,72	0,72	-
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,70	0,72	- 0,02
Całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,70	0,72	- 0,02

Zmianie uległa prezentacja udziałów w Spółkach zależnych. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31-12-2010r., wykazywane one były jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, a w danych porównywalnych do sprawozdania na 31-12-2011r prezentowane są jako aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych. Ponadto w 2010 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 2011 rok ZFŚS prezentowany jest zgodnie z paragrafem 49(a) założeń Koncepcyjnych. Skutki tych zmian przedstawia poniższe zestawienie:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2010		
	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	różnica
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe	5 005 124,21	14 256 671,07	-9 251 546,86
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	9 251 546,86	-	9 251 546,86
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	116 179 745,78	116 137 190,06	42 555,72
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- krótkookresowe	307 822,04	5 458 822,04	-5 151 000,00
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych krótkookresowe	5 151 000,00	-	5 151 000,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 971 449,00	24 574 166,45	-602 717,45
PASYWA			
Kapitał własny			
Pozostałe kapitały			
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji	59 426 491,02	-	59 426 491,02
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	99 370 368,49	99 930 530,22	-560 161,73

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2010		
	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	różnica
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zmiana stanu należności	- 72 124 832,51	- 72 082 276,79	- 42 555,72
Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	36 201 310,49	36 761 472,22	- 560 161,73
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	33 539 350,94	34 142 068,39	- 602 717,45
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	6 027 732,94	6 630 450,39	- 602 717,45
Zmiana netto stanu środków pieniężnych			
Środki pieniężne na koniec okresu:	24 122 617,06	24 725 334,51	- 602 717,45
- o ograniczonej możliwości dysponowania	128,27	602 845,72	- 602 717,45

6.31. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usł. oraz pozostałe należ.		Zobowiązania z tytułu dostaw i usł. oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Podmiot dominujący i jednostki zależne	1 303 362,73	1 856 697,39	374 271,23	104 439,29
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 303 362,73	1 856 697,39	374 271,23	104 439,29
WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Podmiot dominujący i jednostki zależne	84 231 041,06	9 199 041,46	4 900 000,00	
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	84 231 041,06	9 199 041,46	4 900 000,00	
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Podmiot dominujący i jednostki zależne	3 788 090,15	14 724 656,85	5 261 920,59	5 312 946,25
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	3 788 090,15	14 724 656,85	5 261 920,59	5 312 946,25
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Podmiot dominujący i jednostki zależne	64 012 322,52	7 655 795,61	3 342 944,97	16 627 384,05
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	64 012 322,52	7 655 795,61	3 342 944,97	16 627 384,05
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Podmiot dominujący i jednostki zależne	1 381 446,35	1 016 782,40	-16 141,48	85,25
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 381 446,35	1 016 782,40	-16 141,48	85,25

6.32. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

ZARZĄD

Zarząd UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

W roku 2011 Zarządu UNIBEP S.A. funkcjonował w składzie:

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

W okresie od końca roku 2011 do publikacji niniejszego sprawozdania skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie. Obecna kadencja Zarządu trwa trzy lata i rozpoczęła się w dniu 27 kwietnia 2011 r.

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. wchodzi:

Dariusz Tomasz Skowroński – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Zofia Iwona Stajkowska – Członek Rady Nadzorczej
Czesław Miedziałowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
Irena Kubajewska – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
Krzysztof Cetnar – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Skład rady uległ zmianie: do 27.04.2011r członkiem rady była Marzena Wilbik-Kaczyńska; od 27.04.2011 członkiem rady został Krzysztof Cetnar.

6.32.1. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEN 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	45.000	45.000	---
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.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.000.000	6.000.000	17,64%
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 sprawozdania

6.32.2. INFORMACJA O OSOBISTYCH, FAKTYCZNYCH I ORGANIZACYJNYCH POWIĄZANIACH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z OKREŚLONYMI AKCJONARIUSZAMI POSIADAJĄCYMI CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY UNIBEP S.A.

ZARZĄD

Jan Mikołuszko - jest mężem Zofii Mikołuszko, która w okresie objętym sprawozdaniem pełniła funkcję Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Zofia Mikołuszko na dzień 31 grudnia 2011 r. posiadała 26,98% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbicki - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Mariusz Sawoniewski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA

Dariusz Tomasz Skowroński (przewodniczący Rady Nadzorczej) – jest mężem Beaty Marii Skowrońskiej, która na dzień 31.12.2011 r. posiadała 17,78% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zofia Mikołuszko (wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej) – jest żoną Jana Mikołuszko pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Prezesa Zarządu UNIBEP S.A.

Zofia Iwona Stajkowska – na dzień 31 grudnia 2011 r. posiadała 17,64% głosów na Walnym Zgromadzeniu

Czesław Miedziałowski – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Marzena Wilbik-Kaczyńska - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Irena Kubajewska - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.32.3. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE CZŁONKOM ZARZĄDU I CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ W 2011 ROKU

Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2010r. wypłacona w 2011 r.	Razem
Mikołuszko Jan	540 000,00	730 183,24	1 270 183,24
Gołabiecki Leszek	340 589,76	730 183,24	1 070 773,00
Sawoniewski Mariusz	340 510,00	730 183,24	1 070 693,24
Razem:	1 221 099,76	2 190 549,72	3 411 649,48

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Wilbik-Kaczyńska Marzena	11 800,00	0,00	11 800,00
Cetnar Krzysztof	30 074,19	0,00	30 074,19
Kubajewska Irena	41 774,19	0,00	41 774,19
Miedziałowski Czesław	41 774,19	0,00	41 774,19
Mikołuszko Zofia	113 322,58	0,00	113 322,58
Skowroński Dariusz	137 322,58	0,00	137 322,58
Stajkowska Zofia	41 774,19	36 000,00	77 774,19
Razem:	417 841,92	36 000,00	453 841,92

6.32.4. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ

W 2011 roku nie było transakcji, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

6.32.5. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY UNIBEP S.A. A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A., w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania trzyletniej kadencji zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów członkom zarządu oprócz wynagrodzenia przysługuje premia roczna liczona od zysku netto Spółki za każdy rok obrotowy.

W przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie leżących po stronie członka zarządu pracodawca gwarantuje wypłacenie odprawy w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Członkom zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. zawarli również ze spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy. Zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy.

6.33. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółki UNIBEP S.A. na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec spółki. Gwarancje udzielane zleceniodawcom UNIBEP S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	31-12-2011	31-12-2010
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	57 509 481,38	48 644 465,03
Od jednostek powiązanych	-	563 594,60
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	563 594,60
Od pozostałych jednostek	57 509 481,38	48 080 870,43
- otrzymane gwarancje i poręczenia	54 829 383,38	39 746 944,25
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 680 098,00	8 333 926,18
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	119 271 985,10	137 925 165,86
Na rzecz jednostek powiązanych	16 000 000,00	18 000 000,00
- udzielone gwarancje i poręczenia	16 000 000,00	18 000 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	103 271 985,10	119 925 165,86
- sprawy sporne	7 127 800,25	7 025 461,66
- udzielone gwarancje i poręczenia	93 897 252,85	108 403 384,93
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	2 246 932,00	4 496 319,27

Główne sprawy sporne na dzień 31.12.2011 r., których stroną jest Spółka:

1) EG Bygg A.S.

W związku z zakończeniem realizacji i końcowym rozliczeniem inwestycji, strony zgłosiły wobec siebie następujące roszczenia:

UNIBEP - 21.976.880,63 NOK, z tytułu : wynagrodzenia umownego, robót dodatkowych, zwrotu poniesionych przez UNIBEP kosztów związanych z przesunięciem terminu prac.

Inwestor (EG Bygg) - 15.253.664,25 NOK z tytułu: kar umownych za opóźnienie, dodatkowego odszkodowania za opóźnienie, dodatkowych prac związanych z wykonaniem przedmiotu umowy.

Unibep kwestionuje naliczenie kar umownych oraz stoi na stanowisku, że przesunięcie terminu realizacji przedmiotu umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie inwestora (m.in. nieterminowe dostarczenie gwarancji należytego wykonania, nienależyte wypełnianie obowiązków inwestora).

Kwota związana z dodatkowym odszkodowaniem za opóźnienie jest ponadto niezasadna zdaniem UNIBEP S.A. z uwagi na zapisy umowne, które umożliwiają inwestorowi dochodzenie odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych za opóźnienie wyłącznie w przypadku działania umyślnego lub rażącego niedbalstwa wykonawcy.

Roszczenie związane z pracami dodatkowymi, stanowią w głównej mierze kwoty, które Inwestor powinien zwrócić UNIBEP S.A. po bezusterkowym wykonaniu prac.

2) Hillevags Hagen A.S.

W związku z zakończeniem realizacji i końcowym rozliczeniem inwestycji, strony zgłosiły wobec siebie następujące roszczenia:

UNIBEP – kwota 3.735.147 NOK, z tytułu: wynagrodzenia umownego, robót dodatkowych, zwrotu poniesionych przez UNIBEP S.A. kosztów związanych z przesunięciem terminu prac.

Inwestor (Hillevag Terrasse AS) – 2.397.600 NOK - tytułem kar umownych za opóźnienie.

Ponadto Inwestor kwestionuje należność UNIBEP S.A. w wysokości 287.800 NOK tytułem robót dodatkowych.

UNIBEP S.A. kwestionuje w całości naliczenie kar umownych oraz stoi na stanowisku, że przesunięcie terminu realizacji przedmiotu umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od UNIBEP S.A. (m.in. niezatwierdzenie przez gminę planowanej przez inwestora ilości mieszkań, który wiązał się z koniecznością przeprojektowania przedmiotu umowy).

Trwają negocjacje mające na celu polubowne załatwienie spornych kwestii.

3) Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe SCANBET Sp. z o.o.

Na chwilę obecną trwa postępowanie sądowe, w wyniku którego podwykonawca - Scanbet Sp. z o.o. z siedzibą w Chociwlu pozwał UNIBEP S.A. o zapłatę wynagrodzenia z tytułu umowy o wykonanie projektu oraz prefabrykatów podpiwniczenia na budowie Berghheim.

Wartość przedmiotu sporu stanowi kwota 458.886 zł. Właściwość sądów polskich.

UNIBEP S.A. kwestionuje w całości żądanie powoda z uwagi na ryczałtowy charakter wynagrodzenia.

4) Miasto Ostrołęka wystawiło notę w kwocie 959 759,85 zł na karę umowną z tytułu nieterminowej realizacji inwestycji. Wcześniej cały kontrakt został rozliczony w całości. W ocenie UNIBEP S.A. naliczona kara umowna jest bezpodstawną z uwagi na fakt, że na inwestycji nie doszło do zwłoki tj. kwalifikowanej formy opóźnienia gdyż przekroczenie terminu wynikało z przyczyn zależnych od Zamawiającego m.in. z powodu zmiany projektu i potrzeby wykonania robót dodatkowych.

5) GDDKiA wystawiła noty z tytułu kar umownych za zwłokę w realizacji harmonogramu finansowego oraz odstąpienia od umowy na łączną kwotę 1 469 685,12zł. W ocenie Spółki UNIBEP S.A. posiada dowody świadczące o bezpodstawności a co za tym idzie bezskuteczności odstąpienia GDDKiA od umowy a w konsekwencji braku podstaw naliczenia kary umownej za odstąpienie. UNIBEP S.A. posiada również szereg dokumentów świadczących o braku podstaw do naliczenia kary umownej z tytułu zwłoki w wykonywaniu robót.

Opisana w sprawozdaniu finansowym sprawa pozwu Wspólnoty Mieszkaniowej Kasztanowa Aleja II została zakończona w dniu 08.12.2011r. podpisaniem ugody mediacyjnej na mocy której na rzecz Wspólnoty ma zostać zapłacone odszkodowanie w kwocie 394 000,00zł., z czego UNIBEP S.A. ma zapłacić kwotę 236 400,00zł.

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

6.34. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY ORAZ LEASINGU OPERACYJNEGO

UNIBEP S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie i Mińsku. W Warszawie użytkuje lokal o powierzchni 162,18 m² przy ulicy Rakowieckiej 30 stanowiącą własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 56,93 zł za jeden m². W Białymstoku użytkuje lokal o powierzchni 89,21m² przy ulicy Hetmańskiej 92 stanowiącą własność Spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 19,49 zł za jeden m². W Moskwie użytkuje lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projezd Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto z IP Borisienko Michaił Anatoliewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 94 817,50 RUB. Od dnia 14 lutego 2011 użytkuje w Mińsku lokal o powierzchni 67,30 m² przy Pobieditelej 59, budynek Biznes-centra „Wiktoria”. Umowę najmu zawarto z KUP "Biznes-Centr" STOLICA". Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 3 180 100 BYR.

6.35. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Informacja zawarta w Sprawozdaniu Zarządu z działalności UNIBEP S.A. za rok 2011 – pkt 4.3.

6.36. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2011	31-12-2010
Pracownicy umysłowi	338	269
Pracownicy fizyczni	384	347
RAZEM	722	616

6.37. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z PODMIOTAMI UPRAWNIONYMI DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku 2011 dokonano wyboru PKF AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Elbląskiej 15/17 do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych UNIBEP S.A., Grupy UNIBEP i Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

1. umowa z UNIBEP S.A. dotycząca przeglądu sprawozdań śródrocznych. Wartość wynagrodzenia biegłych wyniosła 27.000 zł netto w tym 16.000 zł netto sprawozdanie jednostkowe i 11.000 zł netto sprawozdanie skonsolidowane.
2. umowa z UNIBEP S.A. dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie za wykonane usługi to odpowiednio 33.000 zł netto i 12.000 zł netto.
3. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowego na łączną kwotę 18.000 netto.

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 06-03-2012r.

Bielsk Podlaski 06-03-2012