

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANY BILANS (W ZŁOTYCH)

	NOTA	31-12-2007	31-12-2006
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	8.1	9 093 066,76	5 125 745,00
Wartości niematerialne	8.2	634 075,38	601 190,78
Środki trwałe w budowie	8.1	179 312,33	30 232,07
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe	8.3	111 250,00	353 500,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	9 534 551,13	8 361 480,05
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.14	3 706 843,00	2 548 374,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	8.4	509 618,95	541 937,04
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.8	98 652,02	46 550,34
Aktywa trwałe razem		23 867 369,57	17 609 009,28
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.6	20 738 275,65	7 665 186,47
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.5	54 992 991,34	29 979 924,75
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	11 627 525,11	2 692 835,67
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	8.15	7 293 717,61	5 687 392,56
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		601 361,18	275 641,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.7	24 496 598,03	3 073 415,45
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.8	1 701 212,18	1 561 953,14
Aktywa obrotowe razem		121 451 681,10	50 936 349,04
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		353 500,00	-
AKTYWA RAZEM		145 672 550,67	68 545 358,32

Bielsk Podlaski 19-05-2008

SKONSOLIDOWANY BILANS (W ZŁOTYCH)

	NOTA	31-12-2007	31-12-2006
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	8.9	2 722 718,40	2 719 700,00
Udziały własne		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		- 2 036,80	- 786,81
Pozostałe kapitały	8.9	3 769 050,38	3 068 176,43
Zyski (straty) zatrzymane		10 049 567,83	- 487 947,69
Kapitał własny ogółem		16 539 299,81	5 299 141,93
Zobowiązania długoterminowe		-	
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.10	2 603 342,08	3 858 272,07
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.12	323 807,07	288 494,81
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8.14	1 982 938,00	1 198 988,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	8 021 316,01	5 546 671,97
Przychody przyszłych okresów	8.8	490 171,17	541 910,09
Zobowiązania długoterminowe razem		13 421 574,33	11 434 336,94
Zobowiązania krótkoterminowe		-	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8.13	83 975 555,39	39 431 575,50
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	8 085 850,27	2 392 081,88
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	8.15	997 503,30	3 455 489,48
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.10	9 580 235,60	1 481 687,72
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 283 686,00	412 583,41
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.12	8 352 922,87	3 179 733,40
Przychody przyszłych okresów	8.8	2 435 923,10	1 458 728,06
Zobowiązania krótkoterminowe razem		115 711 676,53	51 811 879,45
PASYWA RAZEM		145 672 550,67	68 545 358,32
Wartość księgowa		16 539 299,81	5 299 141,93
Liczba akcji		27 227 184	39 632
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		0,61	133,71
Rozwodniona liczba akcji		27 227 184	39 632
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		0,61	133,71

Bielsk Podlaski 19-05-2008

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	NOTA	31-12-2007	31-12-2006
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	8.18	405 801 529,77	205 158 120,64
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8.18	1 695 092,35	4 678,73
Przychody ze sprzedaży ogółem		407 496 622,12	205 162 799,37
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	8.19	377 256 738,98	194 126 426,86
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		1 453 095,90	1 402,81
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		28 786 787,24	11 034 969,70
Koszty sprzedaży		-	225 442,44
Koszty zarządu		10 936 638,13	7 281 099,56
Pozostałe przychody operacyjne	8.20	746 668,96	484 389,28
Pozostałe koszty operacyjne	8.20	2 826 096,06	507 259,87
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		15 770 722,01	3 505 557,11
Przychody finansowe	8.21	1 008 041,00	916 966,42
Koszty finansowe	8.21	1 664 596,02	1 735 262,01
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		15 114 166,99	2 687 261,52
Podatek dochodowy	8.22	3 367 190,41	543 754,41
Zysk (strata) netto		11 746 976,58	2 143 507,11
Z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		11 746 976,58	2 143 507,11
akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)		0,43	54,09
Rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)		0,43	54,09

Bielsk Podlaski 19-05-2008

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

Bielsk Podlaski 19-05-2008

Grupa UNIBEP
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
				Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2006r.	2 719 700,00	-	-	1 092 358,40	-	778 283,56	- 2 032 910,90	978 990,57	3 536 421,63
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	978 990,57	- 978 990,57	-
- podział zysku UNIBUD BEP S.A. za okres 29.03.2005 do 31.12.2005 r. i UNIHOUSE sp z o.o. za okres 01.01.2005 do 31.12.2005 r na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	1 197 534,47	- 1 197 534,47	-	-
- podział zysku UNIBUD BEP S.A. za okres 29.03.2005 do 31.12.2005 r. - ZFSS	-	-	-	-	-	-	- 30 000,00	-	- 30 000,00
- podział zysku UNIBUD BEP S.A. za okres 29.03.2005 do 31.12.2005 r. - dywidenda	-	-	-	-	-	-	- 350 000,00	-	- 350 000,00
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	2 143 507,11	2 143 507,11
-różnice z przeliczenia UNIBUD T3OB Ukraina	-	-	- 786,81	-	-	-	-	-	- 786,81
31 GRUDNIA 2006 r.	2 719 700,00	-	- 786,81	1 092 358,40	-	1 975 818,03	- 2 631 454,80	2 143 507,11	5 299 141,93

Bielsk Podlaski 19-05-2008

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA ROK ZAKOŃCZONY

	2007-12-31	2006-12-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	15 114 166,99	2 687 261,52
II. Korekty razem	5 820 702,26	162 407,12
1. Amortyzacja	974 693,58	684 134,75
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	46 401,92	- 6 766,91
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	517 301,78	483 557,03
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 34 837,82	35 166,75
5. Zmiana stanu rezerw	5 208 499,72	494 274,73
6. Zmiana stanu zapasów	- 13 073 051,40	- 7 129 315,85
7. Zmiana stanu należności	- 34 881 748,56	2 512 760,10
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	48 777 965,10	3 703 287,73
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	612 341,57	602 582,71
10. Inne korekty	- 64 523,57	- 1 033,92
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 2 262 340,06	- 1 216 240,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 934 869,25	2 849 668,64
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 4 293 634,15	- 1 278 573,29
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	119 488,57	480,07
Nabycie akcji i udziałów	- 8 719,90	- 353 500,00
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 4 182 865,48	- 1 631 593,22
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	9 393 117,93	3 341 157,26
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 2 891 726,06	- 4 938 912,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	3 018,40	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 462 443,42	- 358 672,31
Zapłacone odsetki	- 494 054,56	- 489 728,82
Wypłacone dywidendy	- 400 000,00	- 350 000,00
Pozostałe	- 409 189,17	96 880,55
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 738 723,12	- 2 699 275,32
Zmiana netto stanu środków pieniężnych w tym:	21 490 726,89	- 1 481 199,90
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	- 14 285,48	124 827,45
- różnice kursowe	- 46 401,92	6 766,91
Środki pieniężne na początek okresu	2 784 099,53	4 265 299,43
Środki pieniężne na koniec okresu	24 274 826,42	2 784 099,53
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	76 099,06	290 346,39

Bielsk Podlaski 19-05-2008

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O GRUPIE 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 listopad 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.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wnoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, działalność deweloperska oraz w niewielkim zakresie działalność produkcyjna i inna.

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej.

Skład Zarządu

W 2007r. Grupę reprezentował Zarząd spółki dominującej UNIBEP S.A. w składzie:

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| - Jan Mikołuszko | - Prezes Zarządu |
| - Robert Andrzej Micał | - V-ce Prezes Zarządu |
| - Leszek Marek Gołąbiecki | - V-ce Prezes Zarządu |

Od 01-01-2008 Grupę reprezentował Zarząd spółki dominującej UNIBEP S.A. w składzie:

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

Skład Rady Nadzorczej na 31-12-2007:

- Dariusz Tomasz Skowroński
- Zofia Mikołuszko
- Zina Micał
- Zofia Iwona Stajkowska
- Beata Skowrońska

Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej UNIBEP S.A. na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego:

- Dariusz Tomasz Skowroński
- Zofia Mikołuszko
- Zina Micał
- Zofia Iwona Stajkowska
- Czesław Miedzianowski
- Włodzimierz Musz

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawione w niniejszym raporcie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIBEP w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelnie sytuację finansową Grupy UNIBEP na dzień 31 grudnia 2007 roku oraz 31 grudnia 2006, jak również wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku.

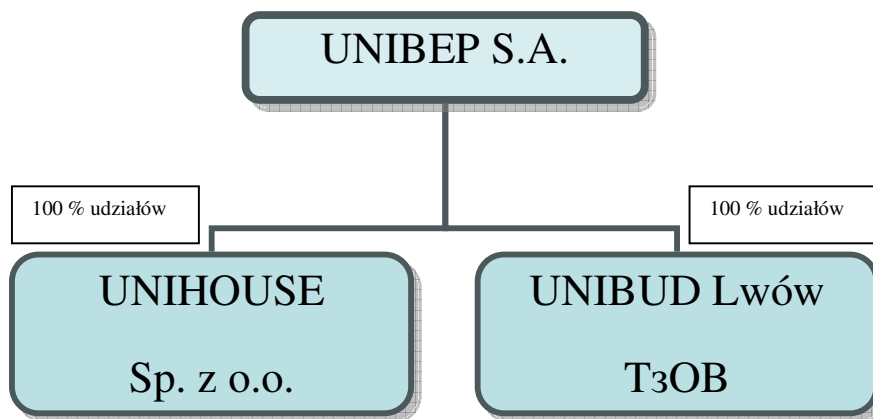
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości.

2.1. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

1. UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim powstała 1 czerwca 2004 roku – akt notarialny repertorium nr 2756/2004. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. UNIBUD Lwów T3OB z siedzibą we Lwowie na Ukrainie powstała 22 lutego 2006 roku – świadectwo rejestracji państwowej osoby prawnej seria A01 nr 198772, - nr wpisu 1 415 105 0001 011314. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.



UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów	Wartość bilansowa udziałów/akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
Unihouse Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	budownictwo, produkcja z drewna i wyrobów z drewna, działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	01-06-2004	6 700 000	6 700 000	100%	100%	brak
UNIBUD Lwów T3OB	Lwów Ukraina	prace budowlano-montażowe, remontowe, projektowe	jednostka zależna	metoda pełna	22-02-2006	24 557	24 557	100%	100%	brak

2.2. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty, przez Narodowy Bank Polski, kursu średniego na dzień bilansowy;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc roku obrotowego, ogłaszanych dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- kapitały własne jednostki, przelicza się według ich stanu na dzień objęcia kontroli przez jednostkę dominującą na podstawie kursu średniego ogłoszonego dla danej waluty, przez Narodowy Bank Polski;
- różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w skonsolidowanym bilansie bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik;

Dane finansowe w UAH zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2007 roku - 0,4814 PLN/UAH, 31 grudnia 2006 roku - 0,5760 PLN/UAH;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku - 0,5456 PLN/UAH oraz w okresie od 22 lutego 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku - 0,6118 PLN/UAH ;
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką, tj. 22 lutego 2006 roku - 0,6324 PLN/UAH;

3. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I KONSOLIDACJI

3.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe, z wyłączeniem gruntów oraz nieruchomości traktowanych jako inwestycje, są wyceniane po koszcie obejmującym cenę nabycia oraz koszty bezpośrednio związane z wprowadzeniem środka trwałego 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. Okresy użytkowania środków trwałych w Grupie kształtują się następująco:

Budynki i budowle	10 – 40 lat
Urządzenia techniczne, maszyny	2 – 25 lat
Środki transportu	3 – 10 lat
Pozostałe środki trwałe	2 – 10 lat

Środki trwałe o cenie nabycia do 3 500,00 zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu.

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 zaliczane są do rzeczowego majątku trwałego i amortyzowane są 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 amortyzacyjnych 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.

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

Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzuje się, gdy są gotowe do użycia tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji, a wyłącznie ocenie pod kątem utraty wartości.

Okresowo, nie rzadziej niż na koniec roku obrotowego weryfikuje się poprawność stosowanych okresów oraz stawek amortyzacyjnych, a ewentualnych korekt odpisów amortyzacyjnych dokonuje się w kolejnych okresach. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą obniża się do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwalna odpowiada cenie sprzedaży netto lub wartości użytkowej w zależności od tego, która z nich jest niższa.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów

Prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentuje się w oddzielnej pozycji bilansu i wycenia się:

- otrzymane na mocy decyzji administracyjnej - według wartości godziwej,
- nabyte prawo wieczystego użytkowania gruntów - w cenie nabycia.

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

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, towary, produkcja w toku oraz wyroby gotowe, które klasyfikuje się według poniższych zasad.

- materiały są to nabyte przez Grupę składniki majątku wykorzystywane w procesach produkcyjnych;
- produkcja w toku są to elementy produkcji niezakończonych znajdujące się w trakcie procesu produkcyjnego, obejmuje również koszty niezakończonych projektów deweloperskich;
- towary są to składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży, w tym również grunty wykorzystywane w realizacji projektów deweloperskich;
- wyroby gotowe - wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony, obejmuje również mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży.

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 i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej.

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

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Koszty finansowania zewnętrznego

Zgodnie z MSR 23 koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty poniesione w okresie, lub jako koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego ustala się zgodnie ze standardem.

Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe

Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Odpisy aktualizujące należności tworzy się gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

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

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek klasyfikowane są jako aktywa obrotowe gdyż zakłada się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego.

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 zatrzymywane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych należności i wycenia tak jak pozostałe należności. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe należności i wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

Pożyczki udzielone

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

Należności wynikające z udzielonych pożyczek wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

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 dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu otrzymanych zaliczek 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.

Powstające w trakcie roku obrotowego należności przelicza się na złote według kursu walut z daty powstania tej należności tj. wystawienia faktury. Z kolei powstające w trakcie roku obrotowego zobowiązania w walutach obcych przelicza się na złote według kursu walut z daty powstania zobowiązania, tj. wystawienia faktury 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 kurs NBP z dnia operacji gospodarczej tj. daty wystawienia faktury.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych spółki Grupy zaliczają odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych. Różnice kursowe ujmowane są w rachunku zysków i strat w kwocie netto.

Dotacje państwowe

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

Jeżeli dotacja dotyczy składnika aktywów, wówczas jej wartość jest ujmowana jako przychody przyszłych okresów, a następnie stopniowo, drogą równych odpisów okresowych, odpisywana w rachunek zysków i strat przez szacowany okres użytkowania związanego z nią składnika aktywów. W przypadku, gdy dotacja odnosi się do pozycji kosztowej, wówczas ujmowana jest jako przychód współmierny do kosztów, których dotyczy.

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.

Zdeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe, ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału. Podobnie jak akcje własne pomniejszają one wartość kapitału własnego Spółki.

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

Kapitały pozostałe obejmują kapitał z aktualizacji wyceny, kapitał rezerwowy oraz kapitał zapasowy.

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

Pożyczki i kredyty bankowe

Pożyczki i kredyty bankowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej z uwzględnieniem kosztów transakcji, które ponoszone są w związku z udzieleniem kredytu lub pożyczki.

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, oraz na odprawy emerytalne i rentowe.

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 z danego kontraktu. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do kosztów kontraktu i obciążają jego koszty.

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 odpraw emerytalnych na cały okres zatrudnienia pracowników.

Wysokość rezerwy jest ustalana przez niezależnego aktuarusza. Wszystkie zyski i straty aktuarialne ujmowane są w rachunku zysków i strat, w okresie, w którym powstały.

Nie tworzy się innych funduszy na przyszłe świadczenia.

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

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

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

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, uwzględniając umowy 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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowią koszty, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Ujęcia w tej pozycji dokonuje się, jeżeli poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego oraz mając na uwadze zasady istotności i ostrożności. Do rozliczenia kosztów w czasie konieczne jest spełnienie wymogu zaliczenia ich do aktywów jednostki, czyli do zasobów o wiarygodnie ustalonej wartości, powstałych w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do rozliczeń tych jednostka zalicza rezerwy na urlopy pracownicze oraz zobowiązania z tytułu nie zafakturowanych usług (usługi podwykonawców).

Rezerwy na niewykorzystane urlopy tworzy się na podstawie zestawienia niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ichienne wynagrodzenie brutto powiększone o narzuty ZUS Pracodawcy.

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.

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.

Kontrakty deweloperskie

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy budowy, budynku, lokalu.

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

Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Zakres informacji finansowych sprawozdawczości wg segmentów działalności określony jest w oparciu o wymogi MSR 14.

Jako podstawowy segment działalności przyjęto podział branżowy jako dominujące źródło ryzyka i korzyści związanych ze sprzedażą usług i produktów. Z kolei jako uzupełniający przyjęto podział na segmenty geograficzne.

Podział według branży obejmuje segment:

- działalność budowlana;
- działalność deweloperska;
- działalność pozostałą;

Podział według segmentów geograficznych obejmuje:

- działalność w kraju;
- działalność za granicą (eksport);

W skład pozostałej działalności wchodzi między innymi drobna działalność produkcyjna, wynajem nieruchomości oraz inna.

Aktywa/pasywa segmentu są aktywami/pasywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio zakwalifikować do danego segmentu.

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

Przychody ze sprzedaży

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz że kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, opusty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i przekazania prawa własności. Przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z zasadami rachunkowości omówionymi w pozycji kontrakty budowlane.

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 akcjonariuszy do otrzymania płatności.

Rachunek przepływów pieniężnych

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

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

Szacunki Zarządu Spółki

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

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

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

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych, spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Jako ogólną zasadę przyjmuje się tworzenie rezerw na koszty napraw gwarancyjnych w wysokości 0,5 % przychodów z danego kontraktu i obciążają koszty sprzedanych usług. Wartość ta podlega jednak indywidualnej analizie i może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach. Spółki nieprowadzące działalności budowlanej na dzień bilansowy szacują ryzyko związane z udzielaniem gwarancji na swoje produkty lub usługi na podstawie danych historycznych oraz bieżących informacji.

Nie zafakturowane usługi podwykonawców

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

3.2. ZASADY KONSOLIDACJI

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

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

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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

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

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

4. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO**4.1. PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU W PRZELICZENIU NA EURO (STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)**

Wyszczególnienie	2007-12-31		2006-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	23 867 369,57	6 663 140,58	17 609 009,28	4 596 212,49
Aktywa obrotowe	121 451 681,10	33 906 108,63	50 936 349,04	13 295 142,26
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	353 500,00	98 687,88		0,00
Aktywa razem	145 672 550,67	40 667 937,09	68 545 358,32	17 891 354,75
Kapitał własny	16 539 299,81	4 617 336,63	5 299 141,93	1 383 154,61
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	129 133 250,86	36 050 600,46	63 246 216,39	16 508 200,14
Pasywa razem	145 672 550,67	40 667 937,09	68 545 358,32	17 891 354,75

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 2006 – 31 grudnia 2006 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8312 PLN/EURO.

4.2. PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	2007-12-31		2006-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	405 801 529,77	107 445 861,52	205 158 120,64	52 584 421,54
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 695 092,35	448 817,08	4 678,73	1 199,21
Koszty sprzedanych produktów i usług	377 256 738,98	99 887 931,31	194 126 426,86	49 756 869,63
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 453 095,90	384 742,61	1 402,81	359,56
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	28 786 787,24	7 622 004,67	11 034 969,70	2 828 391,57
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 770 722,01	4 175 683,65	3 505 557,11	898 515,21
Zysk (strata) brutto	15 114 166,99	4 001 844,68	2 687 261,52	688 776,50
Zysk (strata) netto	11 746 976,58	3 110 298,82	2 143 507,11	549 405,90

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2006 r. do 31.12.2006 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9015 PLN/EURO.

4.3. PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	31-12-2007		31-12-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	20 934 869,25	5 543 017,70	2 849 668,64	730 403,34
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-4 182 865,48	-1 107 515,75	-1 631 593,22	-418 196,39
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	4 738 723,12	1 254 692,63	-2 699 275,32	-691 855,78
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	21 490 726,89	5 690 194,58	-1 481 199,90	-379 648,83
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 784 099,53	726 691,25	4 265 299,43	1 188 171,88
G. Środki pieniężne na koniec okresu	24 274 826,42	6 776 891,80	2 784 099,53	726 691,25

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres 2007 – 01.01.2007 r.- 31.12.2007 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,7768 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2006 roku, tj. kurs 3,8312 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2007 roku, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres 2006 – 01.01.2006 r.- 31.12.2006 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9015 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2005 roku, tj. kurs 3,8598 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2006 roku, tj. kurs 3,8312 PLN/EURO.

5. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej spółki Grupy zawierają kontrakty budowlane, które są mogą być denominowane 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.

Jednocześnie spółka przy realizacji dużych kontraktów krajowych podpisuje systematycznie umowy z niektórymi dostawcami urządzeń specjalistycznych, gdzie wynagrodzenie dostawcy denominowane jest w tej samej walucie obcej, która jest uwzględniana przy rozliczeniach eksportowych (EUR).

W efekcie negatywny wpływ obniżenia kursu EUR na marżę przeliczoną na PLN przy działalności eksportowej jest rekompensowany przez wyższą marżę na kontraktach krajowych (niższe koszty w PLN usług wyrażonych w EUR).

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w roku 2008 Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 500.000 EUR (otwarta pozycja długa).

Poniższa tabela przedstawia szacunkową wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursu EUR:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY
	+ 0,10 PLN/EUR	+ 50.000
WZROST KURSU		
	- 0,10 PLN/EUR	- 50.000
SPADEK KURSU		

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez spółki Grupy z kredytów bankowych i leasingu.

Powyższe instrumenty finansowe oparte są głównie o zmienne stopy procentowe co naraża Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych.

Ze względu na systematyczną poprawę płynności udział kredytów w finansowaniu działalności jest nieznaczny. W przypadku leasingu spółka zawarła, przed ostatnią serią podwyżek stóp podstawowych, umowy oparte o stałą stopę procentową lub zrezygnowała z tej formy finansowania decydując się na zakup za gotówkę (leasing dotyczy głównie środków transportu).

Począwszy od drugiej połowy 2007 roku spółka systematycznie lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 7 lub 14 dni. W związku z pozyskaniem środków z publicznej oferty akcji spodziewany jest wzrost wartości lokat. Wysokość uzyskanych odsetek zależeć będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Spółka szacuje, biorąc pod uwagę prognozowane kwoty lokat oraz wysokość kredytów i płatności wynikających z umów leasingowych następujące skutki zmian stóp procentowych:

	WZROST/SPADEK STÓP PROC.	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY*
WZROST STOPY PROC.	+ 0,5 PKT	+ 12.500
SPADEK STOPY PROC.	- 0,5 PKT	- 12.500

*w skali miesiąca, po wzroście/spadku stopy procentowej

Wysokość stóp procentowych ma wpływ na wynik finansowy poprzez kształtowanie współczynnika dyskonta przy przeliczeniach kaucji gwarancyjnych. Szacunkowy wpływ zmian wyniku finansowego spowodowany zmianą stóp procentowych wg struktury kaucji gwarancyjnych na koniec 2007 roku przedstawia się następująco:

	WZROST/SPADEK STÓP PROC.	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST STOPY PROC.	+ 0,5 PKT	- 64.000
SPADEK STOPY PROC.	- 0,5 PKT	+64.000

Ryzyko cenowe

Grupa 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 Grupa Unibep 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 Grupa ma coraz większy wpływ na pewność dostaw oraz stabilność cen u swoich stałych partnerów.

Otwarcie europejskich rynków pracy powoduje odpływ wykwalifikowanej krajowej kadry budowlanej za granicę a jej zmniejszona podaż wpływa na wzrost kosztów płac pracowników firmy, jak również usług firm podwykonawczych.

Planowany wzrost kosztów pracy oraz cen materiałów uwzględniany jest przy kalkulacji i negocjacjach ceny umownej przed podpisaniem każdego nowego kontraktu.

W związku z pogorszeniem sytuacji na rynku nieruchomości istnieje ryzyko obniżenia marż oraz wydłużeniu okresu sprzedaży wybudowanych lokali mieszkaniowych. W związku z tym, że udział działalności deweloperskiej w działalności grupy jest niewielki, ryzyko to będzie miało niewielki wpływ na wyniki.

Ryzyko kredytowe

Grupa stosuje politykę ograniczającą zaangażowanie kredytowe wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. Dodatkowo sytuacja finansowa spółki pozwala na znaczne ograniczenie finansowania kredytami (w drugiej połowie 2007 roku spółka sporadycznie korzystała z przyznaných limitów kredytowych)

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są 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 obserwowane pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze Inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Grupy.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności spółki Grupy utrzymują odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawierają umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności.

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

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne, kredyty inwestycyjne lub długoterminowe umowy leasingu finansowego zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów.

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

Pomimo pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, biorąc pod uwagę kondycję finansową grupy oraz wsparcie kapitałem pozyskanym z publicznej oferty ryzyko utraty płynności należy uznać za nieistotne.

6. 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:

- a) środków pieniężnych,
- b) instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- c) 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,
- d) kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych, i jest:
 - instrumentem niepochodnym, 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:

- a) 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,
- b) kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki, i jest:

- instrumentem niepochodnym, 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.

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa 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 Grupy, są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

W spółkach Grupy aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to instrumenty finansowe zaliczane do aktywów trwałych. Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane jest na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane po cenie nabycia, czyli w wartości godziwej, obejmującej koszty transakcji. Ze względu na brak notowań giełdowych na aktywnym rynku i brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej metodami alternatywnymi, posiadane aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości.

Grupa zawiera transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności.

Instrumenty pochodne, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe. Tego rodzaju instrumenty pochodne wyceniane są według wartości godziwej.

Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności.

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

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek klasyfikowane są jako należności krótkoterminowe.

Należności z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz pożyczki, których termin wymagalności jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako należności krótkoterminowe. Długoterminowe należności z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

Kredyty bankowe i pożyczki, w momencie początkowego ujęcia, są ujmowane według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów lub zobowiązań finansowych. Na dzień bilansowy kredyty bankowe i pożyczki są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Szczegółowe informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach zamieszczono w notach objaśniających do bilansu.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień ich powstania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu otrzymanych zaliczek klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, których termin rozliczenia jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako zobowiązania krótkoterminowe. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

Instrumenty finansowe według stanu na poszczególne dni bilansowe przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
AKTYWA FINANSOWE	108 056 633,22	50 148 548,48
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 496 598,03	3 073 415,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne od odbiorców	62 286 708,95	35 667 317,31
Kaucje z tytułu umów o budowę	21 162 076,24	11 054 315,72
Udziały lub akcje oraz inne aktywa przeznaczone do sprzedaży	111 250,00	353 500,00
Pozostałe aktywa finansowe	-	-
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	113 263 802,65	56 165 778,62
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne odbiorcom	84 973 058,69	42 887 064,98
Kaucje z tytułu umów o budowę	16 107 166,28	7 938 753,85
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 235 241,91	825 755,72
Kredyty i pożyczki	10 948 335,77	4 473 218,82
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	40 985,25

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2007	31-12-2006
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 1 945 733,38	- 878 308,08
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 399 004,11	565 566,64
Ogółem korekta marży brutto	- 546 729,27	- 312 741,44
Korekta przychodów finansowych	681 179,11	855 078,32
Korekta kosztów finansowych	508 041,80	617 184,97
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 169 283,00	9 808,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	240 266,00	4 414,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	- 302 608,96	- 60 626,09

Wpływ wyceny na zobowiązania z tytułu kredytów długoterminowych i krótkoterminowych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

za rok zakończony 31-12-2007 – - 32 077,42 zł

za rok zakończony 31-12-2006 – - 37 460,63 zł

7. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Sprawozdania finansowe Grupy za wszystkie okresy sprawozdawcze do dnia 31 grudnia 2006 r. i za rok zakończony tą datą były sporządzane zgodnie z krajowymi zasadami rachunkowości. Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. było pierwszym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

8.1. ZASTOSOWANE ZWOLNIENIA

MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy pozwala na skorzystanie z pewnych zwolnień z pełnego retrospektywnego zastosowania MSSF obowiązujących w roku zakończonym w grudniu 2006. Grupa skorzystała z następujących zwolnień:

- w sprawozdaniu finansowym zgodnym z krajowymi zasadami rachunkowości niektóre rzeczowe aktywa trwałe były wykazywane w wartości z przeszacowania z roku 2004. Grupa zdecydowała potraktować ustalone wartości godziwe jako zakładany koszt na dzień przeszacowania.

Sprawozdanie zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki UNIBEP S.A.

Bielsk Podlaski 19-05-2008

8. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**8.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE****WYSZCZEGÓLNIENIE**

	31-12-2007	31-12-2006
Środki trwałe	9 093 066,76	5 125 745,00
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 174 582,97	2 852 396,36
- urządzenia techniczne i maszyny	2 528 397,51	998 166,25
- środki transportu	1 868 484,77	724 076,84
- inne środki trwałe	521 601,51	551 105,55
Środki trwałe w budowie	179 312,33	30 232,07
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
RAZEM	9 272 379,09	5 155 977,07

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

Grupa UNIBEP
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007
roku

- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	5 565,85	51 347,03	155 408,10	18 701,80	-	-	231 022,78
UMORZENIE 31.12.2007 r.	1 261 132,87	927 283,72	829 407,57	494 511,80	-	-	3 512 335,96
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2007 r.	2 852 396,36	998 166,25	724 076,84	551 105,55	30 232,07	-	5 155 977,07
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2007 r.	4 174 582,97	2 528 397,51	1 868 484,77	521 601,51	179 312,33	-	9 272 379,09

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2006 r.	3 748 967,23	958 674,18	1 092 094,06	794 029,02	4 073,10	6 597 837,59
Zwiększenia (z tytułu)	1 397 206,06	755 690,30	368 757,05	166 225,75	30 232,07	2 718 111,23
- zakup	239 233,01	255 468,59	4 497,77	166 225,75	30 232,07	695 657,19
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	4 073,10	-	-	-	-	4 073,10
- aport	3 282 134,00	-	-	-	-	3 282 134,00
- leasing	-	500 221,71	364 259,28	-	-	864 480,99
- korekty konsolidacyjne	- 2 128 234,05	-	-	-	-	- 2 128 234,05
Zmniejszenia	1 108 409,75	60 030,62	49 600,00	956,48	4 073,10	1 223 069,95
- sprzedaż	-	6 227,36	-	956,48	-	7 183,84
- aport	1 108 409,75	45 490,20	-	-	-	1 153 899,95
- likwidacja	-	8 313,06	49 600,00	-	-	57 913,06
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	4 073,10	4 073,10
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2006 r.	4 037 763,54	1 654 333,86	1 411 251,11	959 298,29	30 232,07	8 092 878,87
UMORZENIE 01.01.2006 r.	1 096 016,71	438 575,01	487 545,71	312 255,84	-	2 334 393,27
Umorzenie za okres (z tytułu)	89 350,47	217 592,60	199 628,56	95 936,90	-	602 508,53
Zwiększenia	89 350,47	226 246,20	219 468,56	96 893,38	-	631 958,61
- amortyzacja bieżąca	89 350,47	226 246,20	219 468,56	96 893,38	-	631 958,61
Zmniejszenia	-	8 653,60	19 840,00	956,48	-	29 450,08
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	8 653,60	19 840,00	956,48	-	29 450,08
- umorzenie środków trwałych wniesionych aportem	261 499,69	42 602,70	-	-	-	304 102,39
- korekty konsolidacyjne	- 261 499,69	- 42 602,70	-	-	-	- 304 102,39
UMORZENIE 31.12.2006 r.	1 185 367,18	656 167,61	687 174,27	408 192,74	-	2 936 901,80
WAROŚĆ NETTO 01.01.2006 r.	2 652 950,52	520 099,17	604 548,35	481 773,18	4 073,10	4 263 444,32
WAROŚĆ NETTO 31.12.2006 r.	2 852 396,36	998 166,25	724 076,84	551 105,55	30 232,07	5 155 977,07

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	552 620,59	359 990,78
- działalność budowlana	313 115,79	193 885,68
- pozostała działalność produkcyjna	239 504,80	166 105,10
Koszty ogólnego zarządu	253 836,35	271 967,83
RAZEM	806 456,94	631 958,61

Jednostki wchodzące w skład Grupy użytkują w pełni zamortyzowane środki trwałe o wartościach początkowych na poszczególne dni bilansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 069,00	4 085,00
Urządzenia techniczne i maszyny	493 265,27	314 063,86
Środki transportu	160 797,74	225 401,99
Inne środki trwałe	214 030,73	171 709,92
RAZEM	870 162,74	715 260,77

Jednostki Grupy jako leasingobiorcy używają na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2007		31-12-2006	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	500	412	500	482
	221,71	682,91	221,71	713,95
	1 941	1 297	1 056	681
Środki transportu	449,44	238,58	353,03	552,99
RAZEM	2 441 671,15	1 709 921,49	1 556 574,74	1 164 266,94

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
Własne	7 383 145,27	3 961 478,06
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	1 709 921,49	1 164 266,94
- umowy leasingu	1 709 921,49	1 164 266,94
RAZEM	9 093 066,76	5 125 745,00

Grupa użytkuje środki transportu na podstawie umów leasingu operacyjnego. Wartość brutto samochodów wg umów wynosi na:

Stan na dzień 31.12.2007 r. – 252 973,00 zł
Stan na dzień 31.12.2006 r. – 474 500,00 zł

Na rzeczowych aktywach trwałych jednostek wchodzących w skład Grupy ustanowione były zabezpieczenia na następujące kwoty:

Stan na dzień 31-12-2007 r. - 2 760 684,00 zł
Stan na dzień 31-12-2006 r. - 2 980 566,00 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 31-12-2007 - 41 171,00 zł
za rok zakończony 31-12-2006 - 17 753,00 zł

Wartość kosztów finansowania zewnętrznego aktywowanych w rzeczowym majątku trwałym wynosi odpowiednio:

za rok zakończony 31-12-2007 38 763,27 zł
za rok zakończony 31-12-2006 0,00 zł

Zgodnie z MSSF 1 jednostki Grupy dokonały na dzień przejścia na MSSF przeszacowania niektórych środków trwałych do ich wartości godziwej. Skutki tego przeszacowania wynoszą 1 058 821,58 zł i zostały ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny.

8.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	533 757,68	601 190,78
- oprogramowanie komputerowe	533 757,68	601 190,78
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	100 317,70	-
RAZEM	634 075,38	601 190,78

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2007	31-12-2006
Wartość brutto na początek okresu	668 096,10	85 180,00
Zwiększenia (z tytułu)	168 803,15	582 916,10
- zakup	68 485,45	582 916,10
- zaliczki na wartości niematerialne i prawne	100 317,70	-
Zmniejszenia	-	-
- likwidacja	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	836 899,25	668 096,10
Umorzenie na początek okresu	66 905,32	46 165,51
Amortyzacja za okres (z tytułu)	135 918,55	20 739,81
Zwiększenia	135 918,55	20 739,81
- amortyzacja bieżąca	135 918,55	20 739,81
Zmniejszenia:	-	-
- amortyzacja zlikwidowanych WN	-	-
Wartość netto na koniec okresu	634 075,38	601 190,78

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	20 131,61	3 459,39
Koszty ogólnego zarządu	115 786,94	17 280,42
Inne	-	-
RAZEM	135 918,55	20 739,81

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
Własne	533 757,68	601 190,78
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	-	-
- umowy leasingu	-	-
RAZEM	533 757,68	601 190,78

Na dzień 31 grudnia 2007 oraz 31 grudnia 2006 jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Jednostki wchodzące w skład Grupy użytkują w pełni zamortyzowane programy komputerowe o wartościach początkowych na poszczególne dni bilansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
Oprogramowanie	16 620,35	16 620,35
RAZEM	16 620,35	16 620,35

W roku 2007 głównym składnikiem wartości niematerialnych był system ERP Microsoft Business Solutions Axapta o wartości początkowej 467 327,01 zł. Nowy system składa się z modułów wzajemnie ze sobą powiązanych, w skład których wchodzi następujące moduły: Księga Główna (moduł finansowo-księgowy), Kasa/Banki, Sprzedaż, Zakupy, Zapasy, Projekty, Planowanie, Axapta People (moduł kadrowo-płacowy). Wartość netto na koniec roku 397 861,65 zł.

8.3. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2007	31-12-2006
Stan na początek roku	353 500,00	-
Zwiększenia:	111 250,00	353 500,00
- akcje Skarbiec Nieruchomości 1 Sp. z o.o.	-	353 500,00
- lokata	111 250,00	-
Zmniejszenia:	353 500,00	-
przeznaczenie aktywów do sprzedaży:	353 500,00	-
- akcje Skarbiec Nieruchomości 1 Sp. z o.o.	353 500,00	-
Stan na koniec okresu	111 250,00	353 500,00

8.4. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2007	31-12-2006
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	703 818,22	703 818,22
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	-	-
- sprzedaż	-	-
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	703 818,22	703 818,22
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	161 881,18	130 444,85
Umorzenie za okres	32 318,09	31 436,33
Zwiększenia:	32 318,09	31 436,33
- amortyzacja bieżąca	32 318,09	31 436,33
Zmniejszenia:	-	-
- umorzenie sprzedanego prawa	-	-
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	194 199,27	161 881,18
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	509 618,95	541 937,04

Zgodnie z MSSF 1 jednostki Grupy dokonały na dzień przejścia na MSSF przeszacowania prawa wieczystego użytkowania gruntów. Skutki tego przeszacowania wynoszą 33 536,82 zł i zostały ujęte w kapitale z aktualizacji.

8.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
Należności z tytułu dostaw i usług	51 950 139,94	27 034 118,05
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 625 983,61	2 735 778,14
Inne należności niefinansowe	416 867,79	210 028,56
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	54 992 991,34	29 979 924,75
Odpisy aktualizujące wartość należności	346 303,63	562 077,84
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	55 339 294,97	30 542 002,59

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2007	31-12-2006
Stan na początek okresu	562 077,84	438 588,37
a) zwiększenia (z tytułu)	240 969,38	354 168,95
- utworzenia	240 969,38	354 168,95
b) zmniejszenia (z tytułu)	456 743,59	230 679,48
- spłaty wierzytelności	117 332,43	230 679,48
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	339 411,16	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	346 303,63	562 077,84

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) do 1 miesiąca	31 633 958,74	20 586 027,94
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	15 990 391,97	3 128 641,53
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	100 246,39	70 751,21
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane (brutto)	4 571 846,47	3 810 775,21
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	52 296 443,57	27 596 195,89
g) odpisy aktualizujące wartość należności	346 303,63	562 077,84
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	51 950 139,94	27 034 118,05

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30-60-dniowy termin płatności.

Na 31 grudnia 2007 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 346 303,63 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione powyżej. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy Emitenta 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	
	31-12-2007	31-12-2006
a) do 1 miesiąca	1 178 803,94	1 089 162,38
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 894 570,92	935 256,54
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 063 902,68	1 214 323,70
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	88 265,30	362 415,70
e) powyżej 1 roku	346 303,63	209 616,89
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	4 571 846,47	3 810 775,21
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	346 303,63	562 077,84
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	4 225 542,84	3 248 697,37

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007		31-12-2006	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	28 968 646,61	x	22 638 429,20
- USD	651 561,88	1 586 553,18	2 678 587,15	7 796 027,90
- EUR	6 232 993,07	22 326 581,18	-	-
- RUB	24 698 633,15	2 457 514,00	963 936,10	106 514,94
- UAH	-	-	1 789,14	1 030,55
RAZEM	x	55 339 294,97	x	30 542 002,59

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

- na dzień bilansowy 31-12-2007 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 38 % stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2006 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 28 % stanu należności na ten dzień;

8.6. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
Materiały	1 389 840,92	2 082 592,57
Półprodukty i produkty w toku	4 355 218,64	3 031 770,62
Produkty gotowe	-	-
Towary	14 075 053,28	2 550 823,28
Zaliczki na dostawy	918 162,81	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	20 738 275,65	7 665 186,47
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	20 738 275,65	7 665 186,47

W latach 2006 – 2007 spółka nie dokonała odpisów aktualizujących zapasy.

Na dzień 31.12.2007 roku na zapasach Grupy były ustanowione zabezpieczenia :

- hipoteka zwykła na kwotę ogółem 16.558.400,00 jako zabezpieczenie kredytów inwestycyjnych na zakup gruntów pod działalność developerską
- hipoteka kaucyjna na kwotę 2.020.000,00 jako zabezpieczenie kredytów inwestycyjnych na zakup gruntów pod działalność developerską

Wycena zapasów prezentowanych w sprawozdaniu nie obejmuje skapitalizowanych odsetek.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego 31.12.2007 r. wynosi 10 586 000 zł.

8.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2007		31-12-2006	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	22 779 395,64	x	1 527 090,41
- EURO	22 774,21	81 577,22	2 048,07	7 846,54
- USD	47 153,43	114 818,60	361 819,64	1 053 076,06
- RBL	15 269 907,52	1 519 355,80	4 389 515,44	485 041,44
- UAH	3 013,65	1 450,77	626,74	361,00
RAZEM	x	24 496 598,03	x	3 073 415,45

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość

godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31-12-2007 wynosi 24 496 598,03 zł.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2007 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
Środki pieniężne w banku i kasie	24 496 598,03	3 073 415,45
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	46 401,92	- 6 766,91
Kredyty w rachunku bieżącym	- 268 173,53	- 282 549,01
RAZEM	24 274 826,42	2 784 099,53

8.8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:

- konferencje, szkolenia, targi
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia
- opłaty za wieczyste użytkowanie
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe

b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:

- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym

RAZEM

STAN NA DZIEŃ	
31-12-2007	31-12-2006
456 171,25	323 384,03
9 700,00	10 838,35
59 778,57	22 579,08
341 182,28	255 028,92
3 421,67	5 825,35
-	-
42 088,73	29 112,33
1 245 040,93	1 238 569,11
1 245 040,93	1 238 569,11
1 701 212,18	1 561 953,14

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:

- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe

RAZEM

STAN NA DZIEŃ	
31-12-2007	31-12-2006
97 122,77	46 550,34
1 529,25	-
98 652,02	46 550,34

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE PRZCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	490 171,17	541 910,09
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	40 660,78	61 766,58
- prawo wieczystego użytkowania	449 510,39	480 143,51
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	2 435 923,10	1 458 728,06
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	21 363,48	22 107,80
- prawo wieczystego użytkowania	30 633,12	30 633,12
- zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	2 383 926,50	1 405 987,14

8.9. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy Grupy Kapitałowej UNIBEP stanowi kapitał podstawowy UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31-12-2007 r. wynosi 2 722 718,40 zł. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi kapitał zakładowy UNIBEP S.A. został podwyższony z kwoty 2 719 700,00 zł do kwoty 2 722 718,40 zł, tj. o kwotę 3018,40 zł w drodze podwyższenia wartości nominalnej Akcji Serii A, na podstawie Uchwały Czwartej NWZA z dnia 29 sierpnia 2007 roku. Podwyższenie zostało zarejestrowane na podstawie postanowienia Sądu Rejestrowego w dniu 10 września 2007 roku.

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

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007		
	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 602 886	0,10	35,27%
Skowrońska Beata Maria	6 406 962	0,10	23,53%
Stajkowska Zofia	6 406 962	0,10	23,53%
Micał Robert Andrzej	2 733 573	0,10	10,04%
Micał Zina	2 076 801	0,10	7,63%
RAZEM	27 227 184	x	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	13 978	68,6238393217	35,27%
Skowrońska Beata Maria	9 326	68,6238393217	23,53%
Stajkowska Zofia Iwona	9 326	68,6238393217	23,53%
Micał Robert	3 979	68,6238393217	10,04%
Micał Zina	3 023	68,6238393217	7,63%
RAZEM	39 632	x	100,00%

Kapitał podstawowy Spółki dzieli się na 27 227 184 (słownie: dwadzieścia siedem milionów dwieście dwadzieścia siedem tysięcy sto osiemdziesiąt cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Wszystkie akcje Grupy są akcjami zwykłymi na okaziciela Serii A. Na podstawie wniosku akcjonariuszy UNIBEP S.A., złożonego Zarządowi Spółki w dniu 29 sierpnia 2007 roku Akcje Serii A uległy zamianie z akcji imiennych na akcje zwykłe na okaziciela. Przed zamianą Akcje Serii A były akcjami uprzywilejowanymi co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadały dwa głosy.

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Grupa nie emitowała akcji w ramach kapitału docelowego.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31 grudnia 2007r. oraz 31 grudnia 2006 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

W jednostkach zależnych, konsolidowanych metodą pełną, nie występują kapitały mniejszości, ponieważ jednostka dominująca posiada 100% ich kapitału zakładowego.

KAPITAŁ ZAPASOWY	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	-
b) utworzony na pokrycie strat zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa handlowego	1 103 937,98	906 566,67
c) utworzony na pokrycie strat zgodnie ze statutem	818 847,41	818 847,41
d) z dopłat akcjonariuszy/wspólników		-
e) inny (wg rodzaju)	1 846 265,39	250 403,95
- z zysku na działalność bieżącą jednostki	1 846 265,39	250 403,95
- z umorzenia udziałów		-
RAZEM	3 769 050,78	1 975 818,03

Kapitał z aktualizacji wyceny

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) z tytułu aktualizacji środków trwałych		1 058 821,58
b) z tytułu aktualizacji prawa wieczystego użytkowania gruntów		33 536,82
RAZEM	-	1 092 358,40

8.10. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2007	31-12-2006
DŁUGOTERMINOWE	2 603 342,08	3 858 272,07
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 598 995,28	2 646 009,99
- zobowiązania z tytułu pożyczek	325 069,23	674 438,22
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	679 277,57	506 106,32
- inne zobowiązania długoterminowe	-	31 717,54
KRÓTKOTERMINOWE	9 580 235,60	1 481 687,72
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	268 173,53	282 549,01
- zobowiązania z tytułu kredytów	8 406 711,41	652 259,82
- zobowiązania z tytułu pożyczek	349 386,32	217 961,78
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	555 964,34	319 649,40
- inne	-	9 267,71
RAZEM	12 183 577,68	5 339 959,79

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 31-12-2007

bank/ jednostka	siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	warunki oprocentowania	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	62 504,99	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	249 779,87	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	598 691,52	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, cesja wierzytelności potw. przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. PKO, cesja praw z polisy ubezpiecz.
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	4 680 800,00	389 957,32	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800,00 na działce nr.12 i nr.11, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce nr 12 i nr 11, weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	3 578 400,00	298 061,58	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400,00 na działce nr. 23 , nr.15, nr 53 hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce nr.23 , nr.15, nr.53 weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunk
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	295 245,38	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1) weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	29 823,85	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 31-12-2007

bank/ jednostka	siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	warunki oprocentowania	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	3 000 000,00	268 173,53	WIBOR 1M + marża banku	2010-04-02	hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 maja 19, cesja praw z ubezpiecz. nieruchomości, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. bieżącego w PKO BP S.A.,
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	124 918,18	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	215 232,11	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	510 360,04	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, cesja wierzycielności potw.przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach.PKO, cesja praw z polisy ubezpiecz.
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	4 680 800,00	4 285 026,98	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800,00 na działce nr.12 i nr.11, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce nr 12 i nr 11, weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	3 578 400,00	3 271 174,10	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400,00 na działce nr. 23 , nr.15, nr 53 hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce nr.23 , nr.15, nr.53 weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	58 714,44	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1) weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	290 671,88	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 31-12-2006

Bank / Jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	2 000 000,00	2 000 180,95	WIBOR 1M + marża banku	2008-05-10	1) przelew wierzytelności 2) weksel in blanco 3) pełnomocnictwo do rachunku
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	185 682,98	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2)weksel in blanco, 3)przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4)pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	0,00	WIBOR 1M + marża banku	2007-08-15	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2)weksel in blanco
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	460 146,06	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2)weksel in blanco, 3)przewłaszczenie maszyn i urządzeń
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	88 520,96	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1)weksel in blanco, 2)przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	585 917,26	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1)weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 31-12-2006

Bank / Jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Kredyt Bank S.A.	Warszawa	3 000 000,00	282 549,01	WIBOR O/N + marża banku	2008-09-21	1) przelew wierzytelności 2) pełnomocnictwo do rachunku 3) poddanie się egzekucji
PKO BP S.A.	Oddział w Hajnówce	4 500 000,00	109 451,52	WIBOR 1M + marża banku	2009-03-28	1) przelew wierzytelności 2) pełnomocnictwo do rachunku 3) poddanie się egzekucji
Bank Milenium S.A.	Warszawa	1 600 000,00	0,00	WIBOR 1M + marża banku	2007-07-16	1) przelew wierzytelności 2) pełnomocnictwo do rachunku 3) poddanie się egzekucji
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	121 998,50	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	211 150,03	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	209 659,77	WIBOR 1M + marża banku	2007-08-15	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	27 879,04	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DZUKE	2009-06-30	1) weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	190 082,74	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31 -12- 2007	31-12-2006
a) powyżej 1 roku do 3 lat	35 584,80	3 320 448,21
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	35 584,80	3 320 448,21

Jednostki Grupy nie posiadają zaciągniętych kredytów w walutach obcych.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Wpływ wyceny na zobowiązania z tytułu kredytów długoterminowych i krótkoterminowych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

za rok zakończony 31-12-2007 – - 32 077,42 zł
za rok zakończony 31-12-2006 – - 37 460,63 zł

8.11. LEASING

Jednostki Grupy posiadają zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2007		31-12-2006	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	630 270,48	555 964,34	374 386,34	319 649,40
- od 1 do 5 lat	737 467,34	679 277,57	556 670,24	506 106,32
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 367 737,82	1 235 241,91	931 056,58	825 755,72
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	- 132 495,91	-	- 105 300,86	-
Wartość bieżąca	1 235 241,91	1 235 241,91	825 755,72	825 755,72

8.12. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2007	31-12-2006
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	288 494,81	234 305,97
- odpłaty emerytalne	273 934,36	222 020,26
- odpłaty rentowe	14 560,45	12 285,71
a) zwiększenia (z tytułu)	35 312,26	54 188,84
- odpłaty emerytalne	32 930,22	51 914,10
- odpłaty rentowe	2 382,04	2 274,74
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	323 807,07	288 494,81
- odpłaty emerytalne	306 864,58	273 934,36
- odpłaty rentowe	16 942,49	14 560,45

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2007	31-12-2006
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	4 137,39	7 764,22
- odpłaty emerytalne	2 086,85	6 012,44
- odpłaty rentowe	2 050,54	1 751,78
a) zwiększenia (z tytułu)	2 179,91	4 137,39
- odpłaty emerytalne	-	2 086,85
- odpłaty rentowe	2 179,91	2 050,54
b) wykorzystanie (z tytułu)	4 137,39	7 764,22
- odpłaty emerytalne	2 086,85	6 012,44
- odpłaty rentowe	2 050,54	1 751,78
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	2 179,91	4 137,39
- odpłaty emerytalne	-	2 086,85
- odpłaty rentowe	2 179,91	2 050,54

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2006 - 2007:

Stopa dyskonta w 2007 roku	5%
Stopa dyskonta w 2006 roku	4%
Przewidywany przyszły wzrost wynagrodzeń	10%

Ostatnia wycena niezależnego aktuariusza została wykonana na dzień 31 grudnia 2007 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2007	31-12-2006
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	3 175 596,01	2 731 883,29
- świadczenia pracownicze	862 614,95	596 986,31
- naprawy gwarancyjne	1 693 308,41	1 513 254,65
- rezerwa na podwykonawców	583 672,65	527 642,33
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	50 000,00
- koszty pozostałe	36 000,00	44 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	14 587 680,20	2 367 955,02
- świadczenia pracownicze	2 831 727,18	862 614,95
- naprawy gwarancyjne	1 967 457,02	885 667,42
- rezerwa na podwykonawców	7 887 746,00	583 672,65
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	-
- koszty pozostałe	65 000,00	36 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	9 412 533,25	1 826 628,64
- świadczenia pracownicze	862 614,95	596 986,31
- naprawy gwarancyjne	42 499,65	670 000,00
- rezerwa na podwykonawców	8 471 418,65	465 642,33
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	50 000,00
- rezerwa na zobowiązania	-	44 000,00
- koszty pozostałe	36 000,00	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	97 613,66
- naprawy gwarancyjne	-	35 613,66
- rezerwa na podwykonawców	-	62 000,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	8 350 742,96	3 175 596,01
- świadczenia pracownicze	2 831 727,18	862 614,95
- naprawy gwarancyjne	3 618 265,78	1 693 308,41
- rezerwa na podwykonawców	-	583 672,65
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	-
- koszty pozostałe	65 000,00	36 000,00

8.13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
- z tytułu dostaw i usług	61 376 057,97	37 359 685,61
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 209 472,55	1 089 426,36
- z tytułu wynagrodzeń	482 667,17	281 939,38
- zaliczki otrzymane na dostawy	20 596 438,16	561 274,18
- inne	257 208,58	86 987,40
- fundusze specjalne	53 710,96	52 262,57
RAZEM	83 975 555,39	39 431 575,50

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007		31-12-2006	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	60 412 095,55	x	31 552 840,59
b) w walutach obcych	x	23 563 459,84	x	7 878 734,91
- USD	604 238,55	1 471 320,87	99 180,81	288 665,75
- RUB	92 804 318,29	9 234 029,67	67 947 407,31	7 508 188,51
- EURO	3 589 397,65	12 857 222,38	21 370,56	81 874,89
- UAH	1 842,76	886,92	10,00	5,76
RAZEM	x	83 975 555,39	x	39 431 575,50

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na koniec 2007 i 2006 roku nie występują.

8.14. ODRO CZONY 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 roku 2007 przedstawia się następująco:

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

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2006 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12- 2005 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12- 2006 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	287 519,00	34 210,00	321 729,00
Rezerwy na urlopy zaległe	113 428,00	50 468,00	163 896,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	86 957,00	39 069,00	126 026,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	100 252,00	10 646,00	110 898,00
Inne koszty	8 360,00	- 1 520,00	6 840,00
Odprawy emerytalne, rentowe - długot.	44 518,00	10 296,00	54 814,00
Odprawy emerytalne, rentowe - krótk.	1 475,00	- 689,00	786,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	1 222 487,00	- 566 365,00	656 122,00
Kontrakty - rezerwa na straty	27 366,00	- 26 945,00	421,00
Należności dyskonto	305 139,00	4 414,00	309 553,00
Nieopłacone odsetki	4 468,00	508,00	4 976,00
Produkcja niezakończona podatkowo	86 732,00	651 615,00	738 347,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	-	50 796,00	50 796,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	-	3 170,00	3 170,00
RAZEM AKTYWA	2 288 701,00	259 673,00	2 548 374,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	878 334,00	17 945,00	896 279,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	34 550,00	29 767,00	64 317,00
Dyskonto zobowiązań	215 383,00	- 9 808,00	205 575,00
Pozostałe	-	15 207,00	15 207,00
Kary naliczone a nie otrzymane	-	7 459,00	7 459,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	-	10 151,00	10 151,00
RAZEM REZERWY	1 128 267,00	70 721,00	1 198 988,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	1 160 434,00	188 952,00	1 349 386,00

8.15. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2007	31-12-2006
Planowane przychody z bieżących projektów	1 153 352 515,19	434 546 930,50
Planowane koszty z bieżących projektów	1 080 515 869,20	398 385 679,01
Planowana marża na bieżących projektach	72 836 645,99	36 161 251,49
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	453 443 230,41	183 627 449,23
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	421 063 378,18	166 794 597,15
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	32 379 852,23	16 832 852,08
Marża pozostającą do rozpoznania w następnych okresach	40 456 793,76	19 328 399,41
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	55,54%	53,45%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	447 147 016,11	182 176 510,43
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	7 293 717,61	5 687 392,56
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	783 179,85
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	997 503,30	3 455 489,48
- w tym dotyczące planowanej straty	-	2 215,57

Grupa 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.

8.16. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2007	31-12-2006
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	9 534 551,13	8 361 480,05
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	11 627 525,11	2 692 835,67
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	21 162 076,24	11 054 315,72
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	8 021 316,01	5 546 671,97
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	8 085 850,27	2 392 081,88
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	16 107 166,28	7 938 753,85

STAN DYSKONTA

	31-12-2007	31-12-2006
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 893 777,94	1 629 223,66
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	1 972 937,86	1 081 975,56

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Grupy 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

	31-12-2007	31-12-2006
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 1 945 733,38	- 878 308,08
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 399 004,11	565 566,64
Ogółem korekta marży brutto	- 546 729,27	- 312 741,44
Korekta przychodów finansowych	681 179,11	855 078,32
Korekta kosztów finansowych	508 041,80	617 184,97
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 169 283,00	9 808,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	240 266,00	4 414,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	- 302 608,96	- 60 626,09

Na koniec roku 2004 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 21 % wszystkich zatrzymanych kaucji. Na koniec roku 2005 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 10% wszystkich zatrzymanych kaucji, a w roku 2006 dwie największe zatrzymane kaucje stanowiły 20% wszystkich zatrzymanych kaucji.

8.17. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007				
	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY KONSOLIDACYJNE	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	392 053 723,85	11 395 412,83	6 298 670,16	- 2 251 184,72	407 496 622,12
Koszt sprzedaży	366 716 940,22	8 900 695,77	5 192 641,45	- 2 100 442,56	378 709 834,88
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	25 336 783,63	2 494 717,06	1 106 028,71	- 150 742,16	28 786 787,24
% zysku brutto ze sprzedaży	6,46%	21,89%	17,56%	-	7,06%
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu			x		10 936 638,13
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 2 079 427,10
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			x		15 770 722,01
Wynik na działalności finansowej					- 656 555,02
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM			x		15 114 166,99
Podatek dochodowy					3 367 190,41
ZYSK (STRATA) NETTO			x		11 746 976,58
Aktywa	87 821 702,39	18 596 351,75	8 558 322,28	- 150 742,16	114 825 634,26
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	30 846 916,41
AKTYWA RAZEM	87 821 702,39	18 596 351,75	8 558 322,28	- 150 742,16	145 672 550,67
Pasywa	93 240 942,09	17 422 862,90	2 636 255,66	-	113 300 060,65
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	32 372 490,02
PASYWA RAZEM	93 240 942,09	17 422 862,90	2 636 255,66	-	145 672 550,67

Grupa UNIBEP
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007
roku

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2006					
WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY KONSOLIDACYJNE	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	199 646 380,15	-	5 728 309,22	- 211 890,00	205 162 799,37
Koszt sprzedaży	190 558 291,63	-	3 781 428,04	- 211 890,00	194 127 829,67
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	9 088 088,52	-	1 946 881,18	-	11 034 969,70
% zysku brutto ze sprzedaży	4,55%	-	33,99%	-	5,38%
Koszty sprzedaży					225 442,44
Koszty zarządu			x		7 281 099,56
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 22 870,59
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			x		3 505 557,11
Wynik na działalności finansowej					- 818 295,59
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM			x		2 687 261,52
Podatek dochodowy					543 754,41
ZYSK (STRATA) NETTO			x		2 143 507,11
Aktywa	45 760 746,36	5 469 427,41	4 462 514,84	-	55 692 688,61
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	12 852 669,71
AKTYWA RAZEM	45 760 746,36	5 469 427,41	4 462 514,84	-	68 545 358,32
Pasywa	50 673 571,06	1 694 021,88	467 280,87	-	52 834 873,81
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	15 710 484,51
PASYWA RAZEM	50 673 571,06	1 694 021,88	467 280,87	-	68 545 358,32

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	367 727 697,45	39 768 924,67	407 496 622,12
Koszt sprzedaży	340 601 541,42	38 108 293,46	378 709 834,88
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	27 126 156,03	1 660 631,21	28 786 787,24
% zysku brutto ze sprzedaży	7,38%	4,18%	7,06%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		10 936 638,13
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 2 079 427,10
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			15 770 722,01
Wynik na działalności finansowej			- 656 555,02
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		15 114 166,99
Podatek dochodowy			3 367 190,41
ZYSK (STRATA) NETTO	x		11 746 976,58
Aktywa	106 085 352,25	31 938 163,92	138 023 516,17
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	7 649 034,50
AKTYWA RAZEM	106 085 352,25	31 938 163,92	145 672 550,67
Pasywa	87 765 269,59	25 481 080,10	113 246 349,69
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	32 426 200,98
PASYWA RAZEM	87 765 269,59	25 481 080,10	145 672 550,67

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2006		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	175 669 789,34	29 493 010,03	205 162 799,37
Koszt sprzedaży	167 267 303,02	26 860 526,65	194 127 829,67
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	8 402 486,32	2 632 483,38	11 034 969,70
% zysku brutto ze sprzedaży	4,78%	8,93%	13,71%
Koszty sprzedaży			225 442,44
Koszty zarządu		x	7 281 099,56
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 22 870,59
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			3 505 557,11
Wynik na działalności finansowej			- 818 295,59
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		2 687 261,52
Podatek dochodowy			543 754,41
ZYSK (STRATA) NETTO	x		2 143 507,11
Aktywa	39 823 185,36	9 716 088,63	49 539 273,99
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	19 006 084,33
AKTYWA RAZEM	39 823 185,36	9 716 088,63	68 545 358,32
Pasywa	42 531 082,75	8 707 319,49	51 238 402,24
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	17 306 956,08
PASYWA RAZEM	42 531 082,75	8 707 319,49	68 545 358,32

8.18. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

- sprzedaż usług budowlanych
 - w tym: od jednostek powiązanych
- sprzedaż deweloperska
 - w tym: od jednostek powiązanych
- sprzedaż wyrobów
 - w tym: od jednostek powiązanych
- sprzedaż usług pozostałych
 - w tym: od jednostek powiązanych

Przychody netto ze sprzedaży produktów razem
- w tym: od jednostek powiązanych

ZA 12 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ

31-12-2007	31-12-2006
389 802 539,13	199 646 380,15
-	-
11 395 412,83	-
-	-
4 223 422,00	5 061 828,43
-	-
380 155,81	449 912,06
-	-
405 801 529,77	205 158 120,64
-	-

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)

- a) kraj
- sprzedaż usług budowlanych
 - w tym: od jednostek powiązanych
 - sprzedaż deweloperska
 - w tym: od jednostek powiązanych
 - sprzedaż wyrobów
 - w tym: od jednostek powiązanych
 - sprzedaż usług pozostałych
 - w tym: od jednostek powiązanych

b) eksport

- sprzedaż usług budowlanych
 - w tym: od jednostek powiązanych
- sprzedaż usług pozostałych
 - w tym: od jednostek powiązanych

ZA 12 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ

31-12-2007	31-12-2006
365 943 884,40	175 665 110,61
350 041 875,08	170 153 370,12
-	-
11 395 412,83	-
-	-
4 126 440,68	5 061 828,43
-	-
380 155,81	449 912,06
-	-
39 857 645,37	29 493 010,03
39 760 664,05	29 493 010,03
-	-
96 981,32	-
-	-

Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	405 801 529,77	205 158 120,64
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

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

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
- sprzedaż towarów	1 682 099,78	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaży materiałów	12 992,57	4 678,73
w tym: od jednostek powiązanych	11 683,79	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	1 695 092,35	4 678,73
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I
MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)**

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
a) kraj	1 695 092,35	4 678,73
- sprzedaż towarów	1 682 099,78	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaży materiałów	12 992,57	4 678,73
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	1 695 092,35	4 678,73
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

8.19. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
a) amortyzacja	974 693,58	684 134,75
b) zużycie materiałów i energii	103 009 629,94	53 029 338,08
c) usługi obce	259 257 414,34	133 381 686,09
d) podatki i opłaty	564 227,39	530 063,05
e) wynagrodzenia	16 977 007,66	12 171 716,60
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 802 136,95	2 770 256,83
g) pozostałe koszty rodzajowe	3 728 677,90	2 524 556,21
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	388 313 787,76	205 091 751,61
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	2 252 462,66	- 2 542 644,54

Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	2 372 873,31	-	916 138,21
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-	-	-	225 442,44
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-	10 936 638,13	-	7 281 099,56
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW		377 256 738,98		194 126 426,86

8.20. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

- a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych
b) dotacje
c) pozostałe, w tym:
- rozwiązane odpisy aktualizujące
- odpisane zobowiązania
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów
- kary i odszkodowania
- rozliczenie kontraktu FIDIC
- inne

RAZEM

ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
31-12-2007	31-12-2006
7 578,80	-
21 850,12	13 006,17
717 240,04	471 383,11
117 332,43	280 679,48
119 832,91	61 255,71
30 633,12	29 759,57
256 138,58	98 642,76
144 152,02	-
49 150,98	1 045,59
746 668,96	484 389,28

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

- a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych
b) aktualizacja aktywów niefinansowych
- odpisy aktualizujące należności
c) pozostałe, w tym:
- spisane należności
- rezerwa na zobowiązania
- przekazane darowizny
- koszty sądowe i procesowe
- wyroki sądowe
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania
- rozliczenie kontraktu FIDIC
- inne

RAZEM

ZA ROK ZAKOŃCZONY	
31-12-2007	31-12-2006
	35 166,75
240 969,38	354 168,95
240 969,38	354 168,95
2 585 126,68	117 924,17
31 822,32	-
1 835 750,00	-
32 000,00	78 500,00
68 165,06	38 049,39
172 409,34	-
195 753,44	-
234 968,46	-
14 258,06	1 374,78
2 826 096,06	507 259,87

8.21. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
a) z tytułu odsetek w tym:	1 007 962,13	915 914,82
- odsetki od lokat	276 979,83	-
- dyskonto kaucji	681 179,11	855 078,32
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	180,95	27 600,00
- pozostałe	49 622,24	33 236,50
b) inne przychody finansowe	78,87	1 051,60
c) przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	-	-
RAZEM	1 008 041,00	916 966,42

Koszty finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
a) z tytułu odsetek w tym:	1 071 042,72	1 212 950,51
- odsetki od kredytów i pożyczek	372 824,37	475 786,37
- dyskonto kaucji	508 041,80	628 640,84
- odsetki od leasingu	76 393,94	16 652,62
- pozostałe	113 782,61	91 870,68
b) inne koszty finansowe	593 553,30	522 311,50
RAZEM	1 664 596,02	1 735 262,01

Inne koszty finansowe

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
a) ujemne różnice kursowe	454 498,20	341 564,33
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	139 055,10	180 747,17
- z tytułu prowizji	69 602,00	104 701,88

- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	68 260,37	59 925,98
- pozostałe	1 192,73	16 119,31
Inne koszty finansowe razem:	593 553,30	522 311,50

8.22. PODATEK DOCHODOWY

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
ZYSK BRUTTO	15 114 166,99	2 687 261,52
- korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	2 678 351,08	- 111 411,89
- korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	1 497 196,86	832 102,68
- odliczenia od podstawy opodatkowania	- 2 000,00	- 4 000,00
PODSTAWA OPODATKOWANIA	19 287 714,93	3 403 952,31
Podatek wyliczony wg stawek krajowych (19 %)	3 664 666,00	646 750,00
Podatek od dochodów uzyskanych za granicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	369 809,41	412 583,41
Odliczenia od podatku ustalonego według stawek krajowych podatku zapłaconego za granicą zgodnie z art. 20 ustawy pdop	- 292 766,00	- 326 628,00
PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	3 741 709,41	732 705,41
PODATEK DOCHODOWY ODROČZONY	- 374 519,00	- 188 951,00
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	3 367 190,41	543 754,41
Wpływ korekt podatku na obciążenie wyniku finansowego		35 675,74
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO PO KOREKTACH	3 367 190,41	579 430,15
EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA	22,28%	21,56%

Korekta dotyczyła podatku dochodowego za 2006r. i została ujęta w księgach 2007r. jako korekta wyników lat poprzednich.

8.23. ZYSK (STRATA) JEDNĄ AKCJĘ

ZYSK (STRATA) NA AKCJĘ	01-01 - 31-12-2007	01-01 - 31-12-2006
-------------------------------	---------------------------	---------------------------

Zysk (strata) netto	11 746 976,58	2 143 507,11
Średnia ważona liczba akcji zwykłych:	27 227 184,00	39 632,00
Rozwadniające potencjalne akcje zwykłe	0	0
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) według formuły: zysk netto dzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych	0,43	54,09
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję zwykłą (w zł) według formuły: zysk netto dzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych	0,43	54,09

8.24. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	1 632 187,82	1 560 138,18
- grunty	-	-
- budynki i budowle	129 625,98	239 233,01
- urządzenia techniczne i maszyny	184 323,70	755 690,30
- środki transportu	1 251 497,57	368 757,05
- inne środki trwałe	66 740,57	166 225,75
- środki trwałe w budowie		30 232,07
Wartości niematerialne i prawny	168 803,15	582 916,10
Finansowe aktywa trwałe	111 250,00	353 500,00
RAZEM	1 912 240,97	2 496 554,28

8.25. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności		Zobowiązania	
	31-12-2007	31-12-2006	31-12-2007	31-12-2006
Podmiot dominujący i jednostki zależne	8 944 136,69	5 722 683,72	8 979 138,14	5 722 683,72
Ogółem rozrachunki z podmiotami powiązanymi	8 944 136,69	5 722 683,72	8 979 138,14	5 722 683,72

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2007	31-12-2006	31-12-2007	31-12-2006
Podmiot dominujący i jednostki zależne	8 994 944,26	8 037 755,25	8 591 085,48	7 986 600,99
Ogółem rozrachunki z podmiotami powiązanymi	8 994 944,26	8 037 755,25	8 591 085,48	7 986 600,99

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-12-2007	31-12-2006	31-12-2007	31-12-2006
Podmiot dominujący i jednostki zależne	218 972,72		200 000,00	0,00

Ogółem rozrachunki z podmiotami powiązanymi	218 972,72	0,00	200 000,00	0,00
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2007	31-12-2006	31-12-2007	31-12-2006
Podmiot dominujący i jednostki zależne	292 373,76	51 119,94	90 776,39	51 119,94
Ogółem rozrachunki z podmiotami powiązanymi	292 373,76	51 119,94	90 776,39	51 119,94

8.25.1. TRANSAKCJE Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI, ICH MAŁŻONKAMI, RODZĘŃSTWEM, WSTĘPNYMI, ZSTĘPNYMI LUB INNYMI BLISKIMI IM OSOBAMI

Łączną wartość krótkoterminowych świadczeń pracowniczych dotyczących kluczowego personelu Grupy przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE		STAN NA DZIEŃ	
		31-12-2007	31-12-2006
UNIBEP S.A.			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze		1 400 462,03	1 339 408,42
- Zarząd		1 102 030,02	1 102 380,06
- Rada Nadzorcza		298 432,01	237 028,36
UNIHOUSE SP. Z O.O.			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze		166 000,00	170 259,13
- Zarząd		126 000,00	170 259,13
- Rada Nadzorcza		40 000,00	-
RAZEM GRUPA UNIBEP		1 566 462,03	1 509 667,55

8.25.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZECZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ

PODMIOT	DATA TRANSAKCJI	TYTUŁ TRANSAKCJI	WARTOŚĆ TRANSAKCJI	WARTOŚĆ ROZLICZONEJ TRANSAKCJI NA DZIEŃ ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA
Członek Zarządu Unihouse sp. z o.o.	2007	zaliczki na zakup domu	149 430,00	149 430,00

8.26. 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.

UNIBEP S.A. korzystała z limitów na gwarancje przyznanych przez banki i zakłady ubezpieczeń. Zabezpieczeniem przyznanych limitów były weksle in blanco o łącznej wartości 14 000 tys. zł na dzień 31 grudnia 2007 oraz 14 350 tys. zł na dzień 31 grudnia 2006. W ramach przyznanych limitów spółka mogła zlecać wystawianie gwarancji na stałych warunkach.

Sprawy sporne z:

- 1) „Pro-Inwest” Piotr Jedlikowski Biuro Doradztwa Gospodarczego, o zapłatę faktury za roboty budowlane, wartość sporu 80 881,35 zł. UNIBEP S.A. był interwenientem ubocznym. Pozwanym był Urząd Miasta w Płońsku. Pozew w 2008 roku oddalono.
- 2) Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie w związku z grzywną za zajęcie pasa drogowego bez zezwolenia, wartość przedmiotu sporu 205 200 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło przedmiotową decyzję. Sprawa w toku.
- 3) „INVED-BUD” Sp. z o.o. nota obciążeniowa na kwotę 4 898 607,16 zł.

Opis spraw spornych, o których mowa w pkt 2 oraz 3 znajduje się w prospekcie emisyjnym spółki, na stronie 24 w rozdziale dotyczącym ryzyk. Prospekt jest dostępny na stronie internetowej spółki - www.unibep.pl

	31-12-2007	31-12-2006
Należności warunkowe	8 770 469,03	-
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek	8 770 469,03	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia	4 667 041,48	
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 103 427,55	
	31-12-2007	31-12-2006
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	44 296 558,50	13 228 537,25
Na rzecz jednostek powiązanych	-	-
Na rzecz pozostałych jednostek	44 296 558,50	13 228 537,25
- udzielone gwarancje i poręczenia	38 811 869,99	11 876 911,29
- sprawy sporne	5 184 688,51	343 625,96
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	300 000,00	1 008 000,00

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

Zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz leasingu operacyjnego obejmowały głównie umowy, które dotyczyły wynajmu pomieszczeń biurowych oraz dzierżawy samochodów.

Na dzień 31-12-2007 UNIBEP S.A. wynajmowała pomieszczenia biurowe w Bielsku Podlaskim, w Warszawie i Moskwie. W Bielsku Podlaskim użytkowano powierzchnie biurowe oraz pomieszczenia archiwum i magazyn przy ulicy 3 Maja 19, o powierzchni łącznej 1204 m². Umowę zawarto z Unihuse sp. z o.o. na czas nieokreślony. Wysokość miesięcznego czynszu 24 720,00zł. W Warszawie użytkowano lokal o powierzchni 227,79 m² przy ulicy Rakowieckiej 26/30 stanowiącą własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowę zawarto z Unihouse Sp. z o.o. na czas określony do 01-08-2012. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 44 zł za jeden m². Natomiast w Moskwie użytkowano lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projezd Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto na czas określony do dnia 28-11-2008 z IP Borisienko Michaił Anatoliewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosiła 79 700 RUB.

Na dzień 31-12-2007 UNIHOUSE Sp. z o.o. wynajmowała pomieszczenia biurowe w Warszawie - lokal o powierzchni 123,00 m² przy ulicy Rakowieckiej 30. Umowę najmu zawarto z Szkołą Główną Gospodarstwa Wiejskiego na okres 60 miesięcy. Wysokość czynszu miesięcznego wynosiła 44 zł za 1m² powierzchni najmu.

Spółka UNIBEP S.A. użytkuje samochody osobowe i ciężarowe na podstawie długoterminowych umów dzierżawy. Okres dzierżawy poszczególnych samochodów wynosi 3 lata. Łączne kwoty przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu umów leasingu operacyjnego wynoszą:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
- poniżej 1 roku	40 525,53	141 580,92
- od 1 do 3 lat	-	40 525,53
RAZEM	40 525,53	182 106,45

8.28. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 12 lutego 2008 r. UNIBEP S.A. nabył 95% udziałów w spółce prawa rosyjskiego StroiIMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliningradzie. Głównym przedmiotem działalności spółki StroiIMP jest budownictwo.

W dniu 8 kwietnia 2008 r. UNIBEP S.A. zadebiutował na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W dniu 10 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego w związku z publiczną emisją akcji serii B z kwoty 2.722.718,40 zł do kwoty 3.392.718,40 zł.

W dniu 10 kwietnia 2008 została powołana spółka zależna Unidevelopment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. UNIBEP S.A. objął 100% kapitału zakładowego spółki o wartości nominalnej 500.000 zł. Przedmiotem działalności spółki jest działalność deweloperska. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 29 kwietnia 2008 r.

Spółka po dniu bilansowym zawarła kontrakty w kraju na łączną wartość 346 977 700,00 oraz zagranicą na wartość 171 634 220,79 EURO.

8.29. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
Pracownicy umysłowi	174	133
Pracownicy fizyczni	198	162
RAZEM	372	295

9. RÓŻNICE POMIĘDZY DANYMI UJAWNIONYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, A UPRZEDNIO SPORZĄDZONYMI I OPUBLIKOWANYMI SPRAWOZDANIAMI FINANSOWYMI

Poniższe tabele prezentują uzgodnienie kapitałów własnych i wyniku finansowego wynikających z bilansów oraz rachunków zysków i strat publikowanych w latach 200-2006 i przekształconych według zasad MSSF. Z uwagi na fakt, że na zakończenie roku 2004 jednostka nie sporządziła sprawozdania skonsolidowanego korzystając ze zwolnienia wynikającego z art. 56 ustawy o rachunkowości, poniższe zestawienia prezentują za ten rok dane finansowe będące sumą poszczególnych pozycji jednostkowych bilansów oraz rachunków zysków i strat sporządzone zgodnie z UoR, a następnie skorygowane o korekty konsolidacyjne. Tak sporządzone sprawozdanie podlegało przekształceniu na MSSF.

Korekty publikowanych sprawozdań finansowych wynikające z doprowadzenia ich do zgodności z zasadami MSSF dotyczyły:

- wyceny kredytów i pożyczek oraz należności i zobowiązań z tytułu kaucji według skorygowanej ceny nabycia;
- przyjęcia na dzień przejścia na MSSF, tj. 01 stycznia 2004 r. wartości wycenionych w wartości godziwej aktywów trwałych jako domniemanego kosztu, zgodnie z MSSF 1;
- korekty wyceny majątku trwałego w związku z aktywowaniem kosztów finansowania zewnętrznego.

W wyniku badania sprawozdań finansowych spółek tworzących Grupę Emitenta za lata 2004-2006 stwierdzono również konieczność wprowadzenia korekt tak, aby sprawozdania te rzetelnie i jasno przedstawiały sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy, zgodnie z art. 4 ustęp 1 UoR, takich jak:

- naliczenie rezerw na świadczenia pracownicze tj. z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, niewykorzystanych urlopów;
- rozpoznanie umów leasingu finansowego;
- ujęcie korekt konsolidacyjnych nie uwzględnionych w sprawozdaniu publikowanym dotyczących m.in. wniesionego aportem majątku, realizowanych wspólnie kontraktów budowlanych oraz dotyczącego tych korekt podatku odroczonego i przeliczenia kontraktów długoterminowych;
- skorygowania wyniku finansowego oraz pozycji bilansowych dotyczących rezerw na prace wykonane a nie zafakturowane przez podwykonawców;
- skorygowania wyceny zapasów – produkcji w toku;
- skorygowanie wyceny bilansowej zobowiązań w walutach obcych.

9.1. UZGODNIENIE KAPITAŁU WŁASNEGO NA DZIEŃ PRZEJŚCIA I POSZCZEGÓLNE DATY PREZENTOWANYCH OKRESÓW SPRAWOZDAWCZYCH

	STAN NA DZIEŃ				
	31-12-2007	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004	31-12-2003
KAPITAŁ WŁASNY PRZED PRZEKSZTAŁCENIEM	16 539 299,81	5 454 632,98	5 075 518,03	3 239 180,18	4 039 333,64
Korekty kapitału wynikające ze zmiany stosowanych krajowych zasad rachunkowości na MSSF		521 631,49	664 738,24	853 140,18	896 266,32
Wycena środków trwałych wg domniemanego kosztu		1 092 358,40	1 092 358,40	1 092 358,40	1 092 358,40
Wycena należności i zobowiązań dotyczących kaucji z tytułu umów o budowę w skorygowanej cenie nabycia		-454 725,97	-382 644,01	-237 252,16	-196 092,08
Wycena kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia		29 869,12	9 903,81	977,66	0,00
Korekta wyceny składników majątku trwałego		-145 870,06	-54 879,96	-2 943,72	0,00
Korekty kapitału wynikające z ujednolicenia stosowanych dotychczas zasad rachunkowości i ujawnienia błędów	-	-677 122,54	-2 203 834,64	-311 405,08	-177 695,66
Wprowadzenie leasingu		87 059,05	147 291,58	76 441,39	43 321,46
Wprowadzenie rezerw na świadczenia pracownicze		-786 527,15	-543 186,86	-389 187,88	-221 017,10
Naliczenie odroczonego podatku		3 498,00	96 061,00	1 330,00	0,00
Nieujęte korekty konsolidacyjne		-4 983,28	-1 554 961,29	0,00	0,00
Przeliczenie kontraktów długoterminowych		0,00	-23 126,33	0,00	0,00
Korekta wyceny zapasów		0,00	-66 327,97	0,00	0,00
Korekta wyceny zobowiązań w walutach obcych		23 355,42	0,00	0,00	0,00

Korekta błędnego naliczenia rezerw dotyczących podwykonawców	0,00	-262 273,25	0,00	0,00
Inne	475,42	2 688,48	11,41	-0,02
KAPITAŁ WŁASNY PO PRZEKSZTAŁCENIU	16 539 299,81	5 299 141,93	3 536 421,63	3 780 915,28
				4 757 904,30

9.2. UZGODNIENIE WYNIKU FINANSOWEGO ZA POSZCZEGÓLNE PREZENTOWANE OKRESY SPRAWOZDAWCZE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY			
	31-12-2007	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
WYNIK FINANSOWY PRZED PRZEKSZTAŁCENIEM	11 746 976,58	2 235 586,76	454 050,25	- 296 353,46
Korekty wyniku finansowego wynikające ze zmiany stosowanych krajowych zasad rachunkowości na MSSF	-	131 925,74	- 188 401,94	- 43 126,14
Wycena należności i zobowiązań dotyczących kaucji z tytułu umów o budowę w skorygowanej cenie nabycia	-	72 081,96	- 145 391,85	- 41 160,08
Wycena kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia	-	19 965,31	8 926,15	977,66
Korekta wyceny składników majątku trwałego	-	79 809,09	- 51 936,24	- 2 943,72
Korekty wyniku finansowego wynikające z ujednolicenia stosowanych dotychczas zasad rachunkowości i ujawnienia błędów		39 846,09	- 410 141,96	- 133 709,42
Wprowadzenie leasingu	-	2 801,39	70 850,19	33 119,93
Wprowadzenie rezerw na świadczenia pracownicze	-	243 340,29	- 153 998,98	- 168 170,78
Naliczenie odroczonego podatku	-	92 563,00	94 731,00	1 330,00
Nieujęte korekty konsolidacyjne	-	2 872,68	- 72 673,69	-
Przeliczenie kontraktów długoterminowych	-	98 007,84	- 23 126,33	-
Korekta wyceny zapasów	-	-	66 327,97	-
Korekta wyceny zobowiązań w walutach obcych	-	23 355,42	-	-
Korekta błędnego naliczenia rezerw dotyczących podwykonawców	-	262 273,25	- 262 273,25	-
Inne	-	2 213,06	2 677,07	11,43
WYNIK FINANSOWY PO PRZEKSZTAŁCENIU	11 746 976,58	2 143 507,11	- 144 493,65	- 473 189,02

10. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2006 rok zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to podlegało zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 29 sierpnia 2007 r.. Sprawozdanie finansowe zostało opublikowane w Monitorze Polski B nr 471 z dnia 26 marca 2008 roku.

Sprawozdanie zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki UNIBEP S.A.

Bielsk Podlaski 19-05-2008