

UNIBEP S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

BILANS (W ZŁOTYCH)

	NOTA	2007-12-31	2006-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	8.1	2 388 242,95	1 292 223,86
Wartości niematerialne	8.2	559 598,40	520 172,59
Środki trwałe w budowie	8.1	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	8.3	11 236 057,30	7 078 057,00
Pożyczki udzielone			2 000 000,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	9 674 802,95	8 139 642,83
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.14	3 606 344,00	2 483 462,93
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	8.4	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.8	98 652,02	46 550,34
Aktywa trwałe razem		27 563 697,62	21 560 109,55
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.6	372 378,50	1 779 707,32
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.5	53 229 835,92	29 460 952,69
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	11 800 196,39	2 717 985,21
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	8.15	8 453 503,59	4 832 690,01
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		601 361,18	246 176,00
Pożyczki udzielone		3 600 000,00	1 600 000,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.7	24 150 651,14	1 956 105,71
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.8	1 539 825,55	1 476 686,53
Aktywa obrotowe razem		103 747 752,27	44 070 303,47
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		353 500,00	-
AKTYWA RAZEM		131 664 949,89	65 630 413,02

Bielsk Podlaski 19-05-2008

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			
Pozostałe kapitały	8.9	6 269 633,34	5 704 990,33
Zyski (straty) zatrzymane		10 205 398,92	- 19 189,14
Kapitał własny ogółem		19 197 750,66	8 405 501,19
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.10	348 660,91	2 193 982,90
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.12	303 048,05	276 519,61
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8.14	2 170 852,00	1 182 616,93
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	7 906 159,01	5 457 148,03
Przychody przyszłych okresów	8.8	40 660,78	61 766,58
Zobowiązania długoterminowe razem		10 769 380,75	9 172 034,05
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8.13	82 169 333,58	38 130 413,80
Kaucje z tytułu umów o budowę	8.16	8 060 598,31	2 389 326,97
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	8.15	806 365,12	3 453 273,92
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8.10	379 986,46	593 245,20
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 046 150,00	412 583,41
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8.12	8 214 021,53	3 051 926,68
Przychody przyszłych okresów	8.8	21 363,48	22 107,80
Zobowiązania krótkoterminowe razem		101 697 818,48	48 052 877,78
PASYWA RAZEM		131 664 949,89	65 630 413,02
Wartość księgowa		19 197 750,66	8 405 501,19
Liczba akcji		27 227 184	39 632
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		0,71	212,09
Rozwodniona liczba akcji		39 632	39 632
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		0,71	212,09

Bielsk Podlaski 19-05-2008

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY) ZA ROK ZAKOŃCZONY

	NOTA	31-12-2007	31-12-2006
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	8.18	394 285 977,28	194 569 277,98
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8.18	10 371,96	846 585,14
Przychody ze sprzedaży ogółem		394 296 349,24	195 415 863,12
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	8.19	368 317 656,89	184 827 264,68
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		3 575,42	826 809,22
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		25 975 116,93	9 761 789,22
Koszty sprzedaży			
Koszty zarządu		9 255 667,58	6 400 459,64
Pozostałe przychody operacyjne	8.20	770 427,10	456 374,34
Pozostałe koszty operacyjne	8.20	2 674 983,34	501 798,62
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		14 814 893,11	3 315 905,30
Przychody finansowe	8.21	1 189 149,33	940 007,25
Koszty finansowe	8.21	1 381 396,85	1 596 572,74
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		14 622 645,59	2 659 339,81
Podatek dochodowy	8.22	3 324 827,41	659 719,55
Zysk (strata) netto		11 297 818,18	1 999 620,26
Z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki		11 297 818,18	1 999 620,26
akcjonariuszom mniejszościowym		0,00	0,00
Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w zł)		0,41	50,45
Rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w zł)		0,41	50,45

Bielsk Podlaski 19-05-2008

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA ROK ZAKOŃCZONY

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	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	-	3 789 306,14	-	1 915 684,19	- 2 018 809,40	1 999 620,26	8 405 501,19
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	1 999 620,26	- 1 999 620,26	-
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. na kapitał zapasowy	-	-	-	-	1 599 570,27	- 1 599 570,27	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. 2006 r.- ZFŚS	-	-	-	-	-	- 40 000,00	-	- 40 000,00
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. -dywidenda	-	-	-	-	-	- 400 000,00	-	- 400 000,00
- podział zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-	57 431,14	- 57 431,14	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	11 297 818,18	11 297 818,18
- korekta wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	- 68 587,11	-	- 68 587,11
- przeniesienie z kapitału z aktualizacji wyceny środków trwałych	-	-	- 1 092 358,40	-	-	1 092 358,40	-	-
-podwyższenie kapitału podstawowego w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji	3 018,40	-	-	-	-	-	-	3 018,40
31 GRUDNIA 2007 r.	2 722 718,40	-	2 696 947,74	-	3 572 685,60	- 1 092 419,26	11 297 818,18	19 197 750,66

Bielsk Podlaski 19-05-2008

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	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	-	1 092 358,00	-	727 815,54	- 2 076 240,54	1 567 868,65	4 031 501,65
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	1 567 868,65	- 1 567 868,65	-
- z tytułu objęcia udziałów za aport zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-	-	2 696 948,14	-	-	-	-	2 696 948,14
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2005 r. na kapitał zapasowy	-	-	-	-	1 187 868,65	- 1 187 868,65	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. 2005 r.- ZFŚS	-	-	-	-	-	- 30 000,00	-	- 30 000,00
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2005 r. -dywidenda	-	-	-	-	-	- 350 000,00	-	- 350 000,00
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	1 999 620,26	1 999 620,26
- korekta wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	57 431,14	-	57 431,14
31 GRUDNIA 2006 r.	2 719 700,00	-	3 789 306,14	-	1 915 684,19	- 2 018 809,40	1 999 620,26	8 405 501,19

Bielsk Podlaski 19-05-2008

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	31-12-2007	31-12-2006
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	14 622 645,65	2 659 339,81
II. Korekty razem	16 502 869,70	3 550 307,42
1. Amortyzacja	606 879,80	471 971,67
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	46 223,29	- 6 847,09
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 38 530,31	341 090,33
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 21 383,37	8 713,16
5. Zmiana stanu rezerw	5 188 621,29	448 968,61
6. Zmiana stanu zapasów	1 407 328,82	- 2 867 596,51
7. Zmiana stanu należności	- 37 704 816,11	3 449 592,77
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	49 472 293,30	4 163 591,70
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 137 090,82	- 1 233 107,43
10. Inne korekty	- 69 551,13	- 75 505,79
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 2 247 105,06	- 1 150 564,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	31 125 515,35	6 209 647,23
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 1 100 718,81	- 1 095 021,18
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	68 804,55	480,07
Nabycie akcji i udziałów	- 8 719,90	- 3 969 561,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	288 000,00	51 119,94
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 752 634,16	- 5 012 982,17
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-	2 000 000,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 2 092 858,06	- 4 258 489,09
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	- 305 995,02	- 232 358,06
Zapłacone odsetki	- 233 469,69	- 392 210,27
Wypłacone dywidendy	- 400 000,00	- 350 000,00
Pozostałe	- 4 813 502,00	96 401,47
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	- 7 842 806,37	- 3 136 655,95
Zmiana netto stanu środków pieniężnych w tym:	22 530 074,82	- 1 939 990,89
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	- 282 459,01	124 827,45
- różnice kursowe	- 46 223,29	6 847,07
Środki pieniężne na początek okresu	1 666 799,61	3 606 790,50
Środki pieniężne na koniec okresu	24 196 874,43	1 666 799,61
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	45 729,73	290 346,39

Bielsk Podlaski 19-05-2008

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku.

W 2007r. Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

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

Od 01-01-2008 Spółkę reprezentuje Zarząd 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 na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego:

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

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

Prezentowane sprawozdanie finansowe odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelnie sytuację finansową UNIBEP S.A. na dzień 31 grudnia 2007 roku, 31 grudnia 2006 roku, 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. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

3. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

3.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe 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 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 Spółkę, 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.

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 inwestycje 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 składniki majątku wykorzystywane w procesach produkcyjnych;
- towary są to składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży, w tym również grunty wykorzystywane w realizacji projektów deweloperskich;

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, ustalony jest na podstawie średniej ważonej.

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 Spółka zalicza 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 w bilansie 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 aktuarium. 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, rezerwy na premie i nagrody 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.

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 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 ze sprzedaży

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz że kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, opusty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i przekazania 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.

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

Szacunki Zarządu Spółki

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

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

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

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych, spółka jest zobowiązana 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.

Nie zafakturowane usługi podwykonawców

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

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

Wyszczególnienie	31-12-2007		31-12-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	27 563 697,62	7 695 057,96	21 560 109,55	5 627 508,24
Aktywa obrotowe	103 747 752,27	28 963 638,27	44 070 303,47	11 503 002,58
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	353 500,00	98 687,88		0,00
Aktywa razem	131 664 949,89	36 757 384,11	65 630 413,02	17 130 510,81
Kapitał własny	19 197 750,66	5 359 506,05	8 405 501,19	2 193 960,43
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	112 467 199,23	31 397 878,07	57 224 911,83	14 936 550,38
Pasywa razem	131 664 949,89	36 757 384,11	65 630 413,02	17 130 510,81

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	31-12-2007		31-12-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	394 285 977,28	104 396 837,87	194 569 277,98	49 870 377,54
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10 371,96	2 746,23	846 585,14	216 989,66
Koszty sprzedanych produktów i usług	368 317 656,89	97 521 091,11	184 827 264,68	47 373 385,80
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	3 575,42	946,68	826 809,22	211 920,86
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	25 975 116,93	6 877 546,32	9 761 789,22	2 502 060,55
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 814 893,11	3 922 604,62	3 315 905,30	849 905,24
Zysk (strata) brutto	14 622 645,59	3 871 702,39	2 659 339,81	681 619,84
Zysk (strata) netto	11 297 818,18	2 991 373,17	1 999 620,26	512 526,02

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	31 125 515,35	8 241 240,03	6 209 647,23	1 591 605,08
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-752 634,16	-199 278,27	-5 012 982,17	-1 284 885,86
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-7 842 806,37	-2 076 574,45	-3 136 655,95	-803 961,54
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	22 530 074,82	5 965 387,32	-1 939 990,89	-497 242,31
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 666 799,61	435 059,41	3 606 790,50	1 004 732,99
G. Środki pieniężne na koniec okresu	24 196 874,43	6 755 129,66	1 666 799,61	435 059,41

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 spółka zawiera kontrakty budowlane, które są 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	WPŁYW 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 Spółkę z kredytów bankowych i leasingu.

Powyższe instrumenty finansowe oparte są głównie o zmienne stopy procentowe co naraża Spółkę 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

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

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

W celu ograniczenia ryzyka cenowego 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 Spółka 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.

Ryzyko kredytowe

Spółka 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 Spółki, 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 Spółki.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności spółki 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 Spółka 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 spółki 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 Spółka, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego.

Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność jednostki. Spółka posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Wszystkie pozostałe aktywa finansowe, niebędące pożyczkami i wierzytelnościami Spółki, są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

W Spółce 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.

Spółka 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 Spółka 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	122 145 047,29	57 785 433,45
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 150 651,14	1 956 105,71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne od odbiorców	61 683 339,51	34 293 642,70
Kaucje z tytułu umów o budowę	21 474 999,34	10 857 628,04
Pożyczki udzielone	3 600 000,00	3 600 000,00
Akcje oraz inne aktywa przeznaczone do sprzedaży	11 236 057,30	7 078 057,00
Pozostałe aktywa finansowe	-	-
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	99 671 103,39	52 217 390,82
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne odbiorcom	82 975 698,70	41 583 687,72
Kaucje z tytułu umów o budowę	15 966 757,32	7 846 475,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	728 647,37	354 061,37
Kredyty i pożyczki	-	2 392 181,48
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	40 985,25

Wpływ dyskonta kaucji z tytułu umów o budowę na rachunek zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007		31-12-2006	
	-	1 973 557,20	-	807 991,40
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-	1 378 471,24	-	539 947,66
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	-	595 085,96	-	268 043,74
Ogółem korekta marży brutto		606 266,79		855 078,32
Korekta przychodów finansowych		494 392,98		604 609,89
Korekta kosztów finansowych				
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-	167 975,00		12 286,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji		259 786,00	-	8 947,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-	391 401,15	-	14 236,31

Wpływ wyceny na zobowiązania z tytułu kredytów długoterminowych za rok zakończony 31-12-2006 wynosił 180,95zł.

7. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Sprawozdanie stanowi pierwsze pełne sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z MSSF. Na potrzeby niniejszego sprawozdania finansowego, datą przejścia na MSSF jest 1 stycznia 2006 roku. Zgodnie z MSSF 1 Spółka dokonała przekształcenia danych porównywalnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku według tych samych zasad rachunkowości, co zastosowane do sporządzenia badanego sprawozdania finansowego.

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. Spółka 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. Spółka zdecydowała potraktować ustalone wartości godziwe jako zakładany koszt na dzień przeszacowania.

W sprawozdaniu finansowym zgodnym z zasadami rachunkowości za 2004 rok niektóre składniki majątku trwałego były wykazane w wartości z przeszacowania związanego z wniesienia przez UNIBEP S.A. (dawniej Unibud Bep Sp. z o.o.) do Unihouse Sp. z o.o. tego majątku aportem w zamian za objęcie udziałów.

W sprawozdaniu skonsolidowanym sporządzanych wg MSSF skorzystano, stosownie do MSSF1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy, ze zwolnienia podlegającego na tym, że Grupa potraktowała ustalone wartości godziwe jako zakładany koszt na dzień przeszacowania, odnosząc skutki w kapitał z aktualizacji wyceny. To samo zwolnienie zostało uwzględnione przez Spółkę przy jednostkowym sprawozdaniu wg MSR/MSSF od 1 stycznia 2006.

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

Bielsk Podlaski 19-05-2008

8. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2007	31-12-2006
Środki trwałe	2 388 242,95	1 292 223,86
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	129 625,98	15 472,00
- urządzenia techniczne i maszyny	197 652,53	173 103,43
- środki transportu	1 594 133,97	600 486,27
- inne środki trwałe	466 830,47	503 162,16
Środki trwałe w budowie		
RAZEM	2 388 242,95	1 292 223,86

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.	16 878,60	615 635,95	1 270 216,68	899 630,89	-	-	2 802 362,12
Zwiększenia(z tytułu)	129 625,98	184 323,70	1 251 497,57	66 740,57	129 625,98	-	1 761 813,80
- zakup		184 323,70	557 749,75	66 740,57	129 625,98		938 440,00
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	129 625,98						129 625,98
- leasing			693 747,82				693 747,82
Zmniejszenia	16 878,60	64 469,96	153 151,80	31 185,05	129 625,98	-	395 311,39
- sprzedaż		54 375,83	148 654,03	26 856,48			229 886,34
- likwidacja i inne	16 878,60	10 094,13	4 497,77	4 328,57			35 799,07
-przekazanie na środki trwałe					129 625,98		129 625,98
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2007 r.	129 625,98	735 489,69	2 368 562,45	935 186,41	-	-	4 168 864,53
UMORZENIE 01.01.2007 r.	1 406,60	442 532,52	669 730,41	396 468,73			1 510 138,26
Umorzenie za okres (z tytułu)	- 1 406,60	95 304,64	104 698,07	71 887,21	-	-	270 483,32
Zwiększenia	1 547,26	140 861,41	257 849,87	88 489,01	-	-	488 747,55
- amortyzacja bieżąca	1 547,26	140 861,41	257 849,87	88 489,01			488 747,55
Zmniejszenia:	2 953,86	45 556,77	153 151,80	16 601,80	-	-	218 264,23
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	2 953,86	45 556,77	153 151,80	16 601,80			218 264,23
UMORZENIE 31.12.2007 r.	-	537 837,16	774 428,48	468 355,94	-	-	1 780 621,58
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2007 r.	15 472,00	173 103,43	600 486,27	503 162,16	-	-	1 292 223,86
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2007 r.	129 625,98	197 652,53	1 594 133,97	466 830,47	-	-	2 388 242,95

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 01.01.2006 r.	879 000,69	475 950,42	1 048 846,52	758 861,62	4 073,10	-	3 166 732,35
Zwiększenia(z tytułu)	246 287,66	195 880,09	270 970,16	141 725,75	-	-	854 863,66
- zakup	242 214,56	195 880,09	4 497,77	141 725,75	-	-	584 318,17
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	4 073,10						4 073,10
- leasing			266 472,39				266 472,39
Zmniejszenia	1 108 409,75	56 194,56	49 600,00	956,48	4 073,10	-	1 219 233,89
- sprzedaż		6 227,36		956,48			7 183,84
- likwidacja i inne		4 477,00	49 600,00				54 077,00
- aport	1 108 409,75	45 490,20					1 153 899,95
-przekazanie na środki trwałe					4 073,10		4 073,10
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2006 r.	16 878,60	615 635,95	1 270 216,68	899 630,89	-	-	2 802 362,12
UMORZENIE 01.01.2006 r.	234 103,25	369 494,56	484 605,71	307 857,11			1 396 060,63
Umorzenie za okres (z tytułu)	- 232 696,65	73 037,96	185 124,70	88 611,62	-	-	114 077,63
Zwiększenia	28 803,04	121 704,96	204 964,70	89 568,10	-	-	445 040,80
- amortyzacja bieżąca	28 803,04	121 704,96	204 964,70	89 568,10			445 040,80
Zmniejszenia:	261 499,69	48 667,00	19 840,00	956,48	-	-	330 963,17
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		6 064,30	19 840,00	956,48			26 860,78
- umorzenie wniesionych aportem środków trwałych	261 499,69	42 602,70					304 102,39
UMORZENIE 31.12.2006 r.	1 406,60	442 532,52	669 730,41	396 468,73	-	-	1 510 138,26
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2006 r.	644 897,44	106 455,86	564 240,81	451 004,51	4 073,10	-	1 770 671,72
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2006 r.	15 472,00	173 103,43	600 486,27	503 162,16	-	-	1 292 223,86

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	293 387,78	262 440,56
- działalność budowlana	293 387,78	262 440,56
Koszty ogólnego zarządu	195 359,77	182 600,24
RAZEM	488 747,55	445 040,80

UNIBEP S.A. użytkuje 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	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	431 103,60	282 591,70
Środki transportu	158 498,74	225 401,99
Inne środki trwałe	207 496,96	171 709,92
RAZEM	797 099,30	679 703,61

Spółka jako leasingobiorca używa 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	-	-	-	-
	1 652	1 040	958	588
Środki transportu	313,96	968,55	566,14	655,44
RAZEM	1 652 313,96	1 040 968,55	958 566,14	588 655,44

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
Własne	1 347 274,40	703 568,42
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	1 040 968,55	588 655,44
- umowy leasingu	1 040 968,55	588 655,44
RAZEM	2 388 242,95	1 292 223,86

UNIBEP S.A. użytkuje środki transportu na podstawie umów leasingu operacyjnego. Wartość brutto samochodów wg umów wynosi na:

Stan na dzień 31.12.2007 r. – 252 972,58 zł
Stan na dzień 31.12.2006 r. – 474 500,00 zł

Na rzeczowych aktywach trwałych ustanowione były zabezpieczenia na następujące kwoty:

Stan na dzień 31-12-2007 r. - 576 066,00 zł
Stan na dzień 31-12-2006 r. - 576 066,00 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 - 27 726,00 zł
za rok zakończony 31-12-2006 - 17 753,00 zł

Zgodnie z MSSF 1 Spółka dokonała 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	-	-
Wartość firmy	-	-
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	459 280,70	520 172,59
- oprogramowanie komputerowe	459 280,70	520 172,59
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	100 317,70	-
RAZEM	559 598,40	520 172,59

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2007	31-12-2006
Wartość brutto na początek okresu	582 323,01	71 620,00
Zwiększenia (z tytułu)	157 558,06	510 703,01
- zakup	57 240,36	510 703,01
- zaliczki na wartości niematerialne i prawne	100 317,70	-
Zmniejszenia	-	-
- likwidacja	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	739 881,07	582 323,01
Umorzenie na początek okresu	62 150,42	44 870,00
Amortyzacja za okres (z tytułu)	118 132,25	17 280,42
Zwiększenia	118 132,25	17 280,42
- amortyzacja bieżąca	118 132,25	17 280,42
Zmniejszenia:	-	-
- amortyzacja zlikwidowanych WN	-	-
Umorzenie na koniec okresu	180 282,67	62 150,42
Wartość netto na koniec okresu	559 598,40	520 172,59

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	2 345,31	-
Koszty ogólnego zarządu	115 786,94	17 280,42
Inne	-	-
RAZEM	118 132,25	17 280,42

Spółka nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
Własne	559 598,40	520 172,59
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	-	-
- umowy leasingu	-	-
RAZEM	559 598,40	520 172,59

Na dzień 31 grudnia 2007 oraz 31 grudnia 2006 Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Spółka użytkuje w pełni zamortyzowane programy komputerowe o wartościach początkowych na poszczególne dni bilansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
Oprogramowanie	15 083,00	15 083,00
RAZEM	15 083,00	15 083,00

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	7 078 057,00	2 500 000,00
Zwiększenia:	4 511 500,30	4 578 057,00
- udziały Unihouse Sp. z o.o.	-	4 200 000,00
- akcje Skarbiec Nieruchomości 1 Sp. z o.o.	-	353 500,00
- udziały Unibep Lwów	250,30	24 557,00
- obligacje Unihouse Sp. z o.o.	4 400 000,00	
- 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 w tym:	11 236 057,30	7 078 057,00
- udziały Unihouse Sp. z o.o.	6 700 000,00	6 700 000,00
- akcje Skarbiec Nieruchomości 1 Sp. z o.o.	-	353 500,00
- udziały Unibep Lwów	24 807,30	24 557,00
- obligacje Unihouse Sp. z o.o.	4 400 000,00	
- lokata	111 250,00	

8.4. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2007	31-12-2006
WARTOŚĆ BRUTTO NA POZĄTEK ROKU	-	210 644,72
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	-	210 644,72
- aport	-	210 644,72
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	-	-
UMORZENIE NA POZĄTEK ROKU	-	42 127,02
Umorzenie za okres	-	- 42 127,02
Zwiększenia:	-	9 650,45
- amortyzacja bieżąca	-	9 650,45
Zmniejszenia:	-	51 777,47
- umorzenie sprzedanego prawa	-	51 777,47
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	-	-
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	-	-

Zgodnie z MSSF 1 jednostka dokonała 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	50 506 446,24	26 510 740,90
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 309 450,61	2 678 172,84
Inne należności niefinansowe	413 939,07	272 038,95
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	53 229 835,92	29 460 952,69
Odpisy aktualizujące wartość należności	203 386,30	560 369,84
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	53 433 222,22	30 021 322,53

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2007	31-12-2006
Stan na początek okresu	560 369,84	438 588,37
a) zwiększenia (z tytułu)	99 663,00	352 460,95
- utworzenia	99 663,00	352 460,95
b) zmniejszenia (z tytułu)	456 646,54	230 679,48
- spłaty wierzytelności	117 332,43	230 679,48
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	339 314,11	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	203 386,30	560 369,84

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	31 696 917,17	20 658 704,03
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)	2 922 277,01	3 213 013,97
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	50 709 832,54	27 071 110,74
g) odpisy aktualizujące wartość należności	203 386,30	560 369,84
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	50 506 446,24	26 510 740,90
	50 506 446,24	26 510 740,90

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 203 386,30 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 jednostki w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) do 1 miesiąca	809 689,82	737 086,81
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 743 245,16	703 682,89
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	165 955,73	1 211 874,43
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku		352 460,95
e) powyżej 1 roku	203 386,30	207 908,89
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	2 922 277,01	3 213 013,97
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	203 386,30	560 369,84
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	2 718 890,71	2 652 644,13

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007		31-12-2006	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	26 859 187,56	x	21 557 379,30
- 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	53 229 835,92	x	29 460 952,69

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

- na dzień bilansowy 31-12-2007 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 41 % stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2006 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 29 % stanu należności na ten dzień;

8.6. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
Materiały	74 015,69	1 779 707,32
Zaliczki na dostawy	298 362,81	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	372 378,50	1 779 707,32
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	372 378,50	1 779 707,32

W powyższych okresach nie nastąpiła konieczność tworzenia odpisów aktualizujących zapasy.

Na poszczególne dni bilansowe na zapasach nie były ustanowione żadne zabezpieczenia.

8.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2007		31-12-2006	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	22 436 568,27	x	417 988,21
- EURO	22 308,34	79 908,47	-	-
- 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
RAZEM	x	24 150 651,14	x	1 956 105,71

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2007 wynosi 24 150 651,14 zł.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w 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	24 150 651,14	1 956 105,71
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	46 223,29	- 6 847,09
Kredyty w rachunku bieżącym	-	282 459,01
RAZEM	24 196 874,43	1 666 799,61

8.8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	430 282,33	316 837,63
- konferencje, szkolenia, targi	9 700,00	10 838,35
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych	52 208,32	22 579,08
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	341 182,28	251 566,62
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	2 266,67	3 172,35
- opłaty za wieczyste użytkowanie	-	-
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	24 925,06	28 681,23
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	1 109 543,22	1 159 848,90
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	1 109 543,22	1 159 848,90
RAZEM	1 539 825,55	1 476 686,53

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	97 122,77	46 550,34
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1 529,25	-
RAZEM	98 652,02	46 550,34

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	40 660,78	61 766,58
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	40 660,78	61 766,58
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	21 363,48	22 107,80
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	21 363,48	22 107,80

8.9. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31-12-2007 r. wynosi 2 722 718,40 zł.

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 Andrzej	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 Emitenta są akcjami zwykłymi na okaziciela Serii A.

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Emitent nie emitował akcji w ramach kapitału docelowego.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi kapitał zakładowy UNIBEP S.A. został podwyższony z kwoty 2.719.700 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.

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.

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	907 572,80	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	190 270,11
- z zysku na działalność bieżącą jednostki	1 846 265,39	190 270,11
- z umorzenia udziałów	-	-
RAZEM	3 572 685,60	1 915 684,19

Kapitał z aktualizacji wyceny

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) z tytułu aktualizacji środków trwałych	-	1 058 821,18
b) z tytułu aktualizacji prawa wieczystego użytkowania gruntów	-	33 536,82
c) z tytułu aktualizacji aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa	2 696 948,14	2 696 948,14
RAZEM	2 696 948,14	3 789 306,14

Kapitał z aktualizacji wyceny jest wynikiem przeszacowania składników majątku trwałego, które zostały wniesione w 2004 aportem przez Spółkę w zamian za objęcie udziałów w Unihouse Sp. z o.o.. Składniki te dla potrzeb prospektu emisyjnego były przeszacowane do wartości godziwej, z zastosowaniem zwolnień dopuszczonych przez MSSF 1, a skutki tego przeszacowania odniesiono w kapitał z aktualizacji wyceny. W roku 2007, w związku z tym, że Spółka nie posiada już tego majątku kapitał z aktualizacji wyceny przeniesiono na zyski zatrzymane (zysk/starta z lat ubiegłych).

8.10. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2007	31-12-2006
DŁUGOTERMINOWE	348 660,91	2 193 982,90
- zobowiązania z tytułu kredytów		2 000 180,95
- zobowiązania z tytułu pożyczek		
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	348 660,91	162 084,41
- inne zobowiązania długoterminowe		31 717,54
KRÓTKOTERMINOWE	379 986,46	593 245,20
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym		282 549,01
- zobowiązania z tytułu kredytów		109 451,52
- zobowiązania z tytułu pożyczek		
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	379 986,46	191 976,96
- inne		9 267,71
RAZEM	728 647,37	2 787 228,10

Wartość innych zobowiązań krótkoterminowych wykazanych w 2006 roku stanowi wycena kontraktu terminowego (forward) sprzedaży waluty, który został zawarty w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego.

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

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

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	-	2 000 180,95
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	-	2 000 180,95

Jednostka nie posiada zaciągniętych kredytów w walutach obcych.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Wpływ wyceny na zobowiązania z tytułu kredytów długoterminowych za rok zakończony 31-12-2006 wynosił 180,95zł.

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2007 r.

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota do spłaty (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Płatność rat
Bank Milenium S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym 4 000 tys.	4 000	PLN	WIBOR 1 M + marża banku	16.07.2008	Jednorazowo na koniec okresu
Kredyt Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym 3 000 tys.	3 000	PLN	WIBOR O/N + marża banku	21.09.2008	Jednorazowo na koniec okresu
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy 4 500 tys.	4 500	PLN	WIBOR 1 M + marża banku	28.03.2009	Jednorazowo na koniec okresu

8.11. LEASING

Spółka posiada 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	427 963,98	379 986,46	215 407,67	191 976,96
- od 1 do 5 lat	373 635,78	348 660,91	171 463,70	162 084,41
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	801 599,76	728 647,37	386 871,37	354 061,37
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	- 72 952,38	-	- 32 810,10	-
Wartość bieżąca	728 647,38	728 647,37	354 061,27	354 061,37

8.12. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2007	31-12-2006
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	276 519,61	227 555,39
- odprawy emerytalne	262 768,42	215 874,10
- odprawy rentowe	13 751,19	11 681,29
a) zwiększenia (z tytułu)	26 528,44	48 964,22
- odprawy emerytalne	24 659,18	46 894,32
- odprawy rentowe	1 869,26	2 069,90
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	303 048,05	276 519,61
- odprawy emerytalne	287 427,60	262 768,42
- odprawy rentowe	15 620,45	13 751,19

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	3 639,82	7 543,14
- odprawy emerytalne	1 817,58	6 012,44
- odprawy rentowe	1 822,24	1 530,70
a) zwiększenia (z tytułu)	2 179,91	3 639,82
- odprawy emerytalne	-	1 817,58
- odprawy rentowe	2 179,91	1 822,24
b) wykorzystanie (z tytułu)	3 639,82	7 543,14
- odprawy emerytalne	1 817,58	6 012,44
- odprawy rentowe	1 822,24	1 530,70
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	2 179,91	3 639,82
- odprawy emerytalne	-	1 817,58
- odprawy rentowe	2 179,91	1 822,24

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 aktuarium 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	3 048 286,86	2 693 474,74
- świadczenia pracownicze	743 305,80	558 577,76
- naprawy gwarancyjne	1 693 308,41	1 513 254,65
- rezerwa na podwykonawców	583 672,65	527 642,33
- badanie bilansu	28 000,00	32 000,00
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	50 000,00
- koszty pozostałe	-	12 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	14 448 778,86	2 240 645,87
- świadczenia pracownicze	2 706 825,84	743 305,80
- naprawy gwarancyjne	1 967 457,02	885 667,42
- rezerwa na podwykonawców	7 887 746,00	583 672,65
- badanie bilansu	51 000,00	28 000,00
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	-
b) wykorzystanie (z tytułu)	9 285 224,10	1 788 220,09
- świadczenia pracownicze	743 305,80	558 577,76
- naprawy gwarancyjne	42 499,65	670 000,00
- rezerwa na podwykonawców	8 471 418,65	465 642,33
- badanie bilansu	28 000,00	32 000,00
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	50 000,00
- koszty pozostałe	-	12 000,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	97 613,66
- naprawy gwarancyjne	-	35 613,66
- rezerwa na podwykonawców	-	62 000,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	8 211 841,62	3 048 286,86
- świadczenia pracownicze	2 706 825,84	743 305,80
- naprawy gwarancyjne	3 618 265,78	1 693 308,41
- rezerwa na podwykonawców	-	583 672,65
- badanie bilansu	51 000,00	28 000,00
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	-

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	59 960 974,09	36 233 639,84
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	971 133,50	966 315,72
- z tytułu wynagrodzeń	381 283,76	219 940,30
- zaliczki otrzymane na dostawy	20 596 438,16	577 538,63
- inne	237 825,04	97 782,17
- fundusze specjalne	21 679,03	35 197,14
RAZEM	82 169 333,58	38 130 413,80

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007		31-12-2006	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	58 606 734,26	x	30 333 553,78
b) w walutach obcych	x	23 562 599,32	x	7 796 860,02
- 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	-	-
- UAH	54,85	26,40	10,00	5,76
RAZEM	x	82 169 333,58	x	38 130 413,80

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na koniec 2006 i 2007 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	5 320,00	4 370,00	9 690,00
Rezerwy na urlopy zaległe	141 228,00	84 991,00	226 219,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	101 497,00	98 374,00	199 871,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	110 898,00	- 110 898,00	-
Rezerwa na premie i nagrody	-	288 078,00	288 078,00
Odprawy emerytalne, rentowe	53 230,00	4 763,00	57 993,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	656 122,00	- 502 913,00	153 209,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	-	-
Należności dyskonto	296 192,00	259 786,00	555 978,00
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	50 754,00	120 521,00	171 275,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	3 170,00	- 3 170,00	-
RAZEM AKTYWA	2 483 463,00	1 122 881,00	3 606 344,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	918 212,00	687 955,00	1 606 167,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	44 573,00	16 232,00	60 805,00
Dyskonto zobowiązań	202 424,00	167 975,00	370 399,00
Kary naliczone a nie otrzymane	7 459,00	- 7 459,00	-
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	9 949,00	123 532,00	133 481,00
RAZEM REZERWY	1 182 617,00	988 235,00	2 170 852,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczone - wpływ na wynik finansowy	1 300 846,00	134 646,00	1 435 492,00

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	280 751,41	40 977,59	321 729,00
Rezerwa na badanie bilansu	4 560,00	760,00	5 320,00
Rezerwy na urlopy zaległe	106 129,77	35 098,23	141 228,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	86 957,00	14 540,00	101 497,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	99 590,00	11 308,00	110 898,00
Inne koszty	1 900,00	- 1 900,00	-
Odprawy emerytalne, rentowe	44 668,72	8 561,28	53 230,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	1 219 264,79	- 563 142,86	656 121,93
Kontrakty - rezerwa na straty	18 445,85	- 18 445,85	-
Należności dyskonto	305 139,00	- 8 947,00	296 192,00
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	-	50 754,00	50 754,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	-	3 170,00	3 170,00
RAZEM AKTYWA	2 258 606,54	224 856,39	2 483 462,93
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	745 276,54	172 935,39	918 211,93
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	34 550,00	10 023,00	44 573,00
Dyskonto zobowiązań	214 710,00	- 12 286,00	202 424,00
Kary naliczone a nie otrzymane	-	7 459,00	7 459,00
Dodatknie niezrealizowane różnice kursowe	-	9 949,00	9 949,00
RAZEM REZERWY	994 536,54	188 080,39	1 182 616,93
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczone - wpływ na wynik finansowy	1 264 070,00	36 776,00	1 300 846,00

8.15. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2007	31-12-2006
Planowane przychody z bieżących projektów	1 182 261 062,10	429 657 142,25
Planowane koszty z bieżących projektów	1 107 464 866,10	393 345 273,99
Planowana marża na bieżących projektach	74 796 196,00	36 311 868,26
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	456 280 855,04	178 056 927,70
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	423 714 484,71	161 006 049,43
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	32 566 370,33	17 050 878,27
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	42 229 825,67	19 260 989,99
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	56,46%	53,04%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	448 633 716,60	177 310 891,43
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	8 453 503,59	4 832 690,01
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	633 379,85
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	806 365,12	3 453 273,92
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-

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

8.16. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	9 674 802,95	8 139 642,83
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	11 800 196,39	2 717 985,21
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	21 474 999,34	10 857 628,04
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	7 906 159,00	5 457 148,03
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	8 060 598,31	2 389 326,97
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	15 966 757,31	7 846 475,00
STAN DYSKONTA	31-12-2007	31-12-2006
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 926 197,39	1 558 906,98
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	1 949 469,72	1 065 391,45

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 Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 1 973 557,20	- 807 991,40
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 378 471,24	539 947,66
Ogółem korekta marży brutto	- 595 085,96	- 268 043,74
Korekta przychodów finansowych	606 266,79	855 078,32
Korekta kosztów finansowych	494 392,98	604 609,89
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 167 975,00	12 286,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	259 786,00	- 8 947,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	- 391 401,15	- 14 236,31

Na koniec roku 2007 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 5,5 % wszystkich zatrzymanych kaucji. Na koniec roku 2006 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 3,3% wszystkich zatrzymanych kaucji.

8.17. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

SEGMENT BRANŻOWY - PODSTAWOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007

Wyszczególnienie	Działalność budowlana	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	393 934 194,80	362 154,44	394 296 349,24
Koszt sprzedaży	368 321 232,31		368 321 232,31
Zysk brutto ze sprzedaży	25 612 962,49	362 154,44	25 975 116,93
% zysku brutto ze sprzedaży	6,50%	100,00%	6,59%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		9 255 667,58
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			-
Zysk z działalności operacyjnej	x		14 814 893,11
Wynik na działalności finansowej			-
Zysk przed opodatkowaniem	x		14 622 645,59
Podatek dochodowy			3 324 827,41
Zysk netto	x		11 297 818,18
Aktywa	82 286 326,99	1 882 781,10	84 169 108,09
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	47 495 841,80
Razem aktywa	82 286 326,99	1 882 781,10	131 664 949,89
Pasywa	96 129 005,91	1 842 316,61	97 971 322,52
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	33 693 627,37
Razem pasywa	96 129 005,91	1 842 316,61	131 664 949,89

**SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW
NA DZIEŃ 31-12-2006**

Wyszczególnienie	Działalność budowlana	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	194 847 878,99	567 984,13	195 415 863,12
Koszt sprzedaży	185 654 073,90		185 654 073,90
Zysk brutto ze sprzedaży	9 193 805,09	567 984,13	9 761 789,22
% zysku brutto ze sprzedaży	4,72%	100,00%	5,00%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu			6 400 459,64
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	x		-
Zysk z działalności operacyjnej	x		45 424,28
Wynik na działalności finansowej			-
Zysk przed opodatkowaniem	x		656 565,49
Podatek dochodowy			659 719,55
Zysk netto	x		2 659 339,81
Aktywa	44 684 345,31	1 380 856,36	46 065 201,67
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	19 565 211,35
Razem aktywa	44 684 345,31	1 380 856,36	65 630 413,02
Pasywa	48 330 867,69	132 979,31	48 463 847,00
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	17 166 566,02
Razem pasywa	48 330 867,69	132 979,31	65 630 413,02

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	354 527 424,57	39 768 924,67	394 296 349,24
Koszt sprzedaży	330 212 938,85	38 108 293,46	368 321 232,31
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	24 314 485,72	1 660 631,21	25 975 116,93
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>6,86%</i>	<i>4,18%</i>	<i>6,59%</i>
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		9 255 667,58
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 1 904 556,24
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			14 814 893,11
Wynik na działalności finansowej			- 192 247,52
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		14 622 645,59
Podatek dochodowy			3 324 827,41
ZYSK (STRATA) NETTO	x		11 297 818,18
Aktywa	77 931 362,80	31 938 163,92	109 869 526,72
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	21 795 423,17
AKTYWA RAZEM	77 931 362,80	31 938 163,92	131 664 949,89
Pasywa	72 490 242,42	25 481 080,10	97 971 322,52
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	33 693 627,37
PASYWA RAZEM	72 490 242,42	25 481 080,10	131 664 949,89

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2006		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	165 922 853,02	29 493 010,10	195 415 863,12
Koszt sprzedaży	158 793 547,25	26 860 526,65	185 654 073,90
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	7 129 305,77	2 632 483,45	9 761 789,22
% zysku brutto ze sprzedaży	4,30%	8,93%	5,00%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		6 400 459,64
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 45 424,28
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			3 315 905,30
Wynik na działalności finansowej			- 656 565,49
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		2 659 339,81
Podatek dochodowy			659 719,55
ZYSK (STRATA) NETTO	x		1 999 620,26
Aktywa	38 305 218,73	9 716 088,63	48 021 307,36
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	17 609 105,66
AKTYWA RAZEM	38 305 218,73	9 716 088,63	65 630 413,02
Pasywa	40 169 110,92	8 707 319,49	48 876 430,41
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	16 753 982,61
PASYWA RAZEM	40 169 110,92	8 707 319,49	65 630 413,02

8.18. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
- sprzedaż usług budowlanych	393 923 822,84	194 001 293,85
w tym: od jednostek powiązanych	6 583 971,45	1 600 876,04
- sprzedaż usług pozostałych	362 154,44	567 984,13
w tym: od jednostek powiązanych	152 154,44	312 096,61
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	394 285 977,28	194 569 277,98
- w tym: od jednostek powiązanych	6 736 125,89	1 912 972,65

**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW
(STRUKTURA TERYTORIALNA)****ZA ROK ZAKOŃCZONY**

	31-12-2007	31-12-2006
a) kraj	354 517 052,61	165 076 267,96
- sprzedaż usług budowlanych	354 154 898,17	164 508 283,83
w tym: od jednostek powiązanych	6 583 971,45	1 600 876,04
- sprzedaż usług pozostałych	362 154,44	567 984,13
w tym: od jednostek powiązanych	152 154,44	312 096,61
b) eksport	39 768 924,67	29 493 010,02
- sprzedaż usług budowlanych	39 768 924,67	29 493 010,02
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	394 285 977,28	194 569 277,98
- w tym: od jednostek powiązanych	6 736 125,89	1 912 972,65

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

	31-12-2007	31-12-2006
- sprzedaż towarów	-	840 500,00
w tym: od jednostek powiązanych	-	840 500,00
- sprzedaży materiałów	10 371,96	6 085,14
w tym: od jednostek powiązanych	3 119,39	2 839,55
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	10 371,96	846 585,14
- w tym: od jednostek powiązanych	3 119,39	843 339,55

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

	31-12-2007	31-12-2006
a) kraj	10 371,96	846 585,14
- sprzedaż towarów	-	840 500,00
w tym: od jednostek powiązanych	-	840 500,00
- sprzedaży materiałów	10 371,96	6 085,14
w tym: od jednostek powiązanych	3 119,39	2 839,55
b) eksport	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	10 371,96	846 585,14
- w tym: od jednostek powiązanych	3 119,39	843 339,55

8.19. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
a) amortyzacja	606 879,80	471 971,67
b) zużycie materiałów i energii	97 726 633,40	44 286 917,73
c) usługi obce	255 282 903,88	131 567 578,74
d) podatki i opłaty	256 090,76	316 980,29
e) wynagrodzenia	14 099 521,59	10 332 245,62
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 112 691,25	2 334 295,17
g) pozostałe koszty rodzajowe	3 301 276,88	2 246 212,38
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	374 385 997,56	191 556 201,60
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	3 187 326,91	209 735,33
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	- 538 212,61
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-	-
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 9 255 667,58	- 6 400 459,64
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	368 317 656,89	184 827 264,68

8.20. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	21 383,37	-
b) dotacje	21 850,12	13 006,17
c) pozostałe, w tym:	727 193,61	443 368,17
- rozwiązane odpisy aktualizujące	117 332,43	280 679,48
- odpisane zobowiązania	119 832,91	61 255,71
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	-	9 650,45
- kary i odszkodowania	324 037,89	90 885,83
- rozliczenie kontraktu FIDIC	144 152,02	-
- inne	21 838,36	896,70
RAZEM	770 427,10	456 374,34

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
 - kary
 - szkody w składnikach majątku i odszkodowania
 - rozliczenie kontraktu FIDIC
 - inne

RAZEM

ZA ROK ZAKOŃCZONY	
31-12-2007	31-12-2006
	14 570,01
99 663,00	352 460,95
99 663,00	352 460,95
2 575 320,34	134 767,66
31 149,00	-
1 835 750,00	-
31 000,00	76 000,00
68 165,06	38 049,39
172 409,34	-
200 000,00	1 271,00
195 753,44	7 536,29
26 837,66	-
14 255,84	11 910,98
2 674 983,34	501 798,62

8.21. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE**PRZYCHODY FINANSOWE**

- a) z tytułu odsetek w tym:
- odsetki od udzielonych pożyczek
 - odsetki od lokat
 - dyskonto kaucji
 - wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia
 - pozostałe
- b) inne przychody finansowe
- c) przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach

RAZEM

ZA ROK ZAKOŃCZONY	
31-12-2007	31-12-2006
1 189 070,46	938 955,65
288 000,00	51 119,94
276 979,83	32 756,92
606 266,79	855 078,29
180,95	-
17 642,89	0,50
78,87	1 051,60
-	-
1 189 149,33	940 007,25

KOSZTY FINANSOWE

a) z tytułu odsetek w tym:

- odsetki od kredytów i pożyczek
- dyskonto kaucji
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia
- odsetki od leasingu
- pozostałe

b) inne koszty finansowe

RAZEM

Inne koszty finansowe

a) ujemne różnice kursowe

b) utworzone rezerwy (z tytułu)

c) pozostałe, w tym:

- z tytułu prowizji
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej
- pozostałe

Inne koszty finansowe razem:

ZA ROK ZAKOŃCZONY

31-12-2007	31-12-2006
841 386,57	1 067 166,23
191 506,09	356 843,66
494 392,98	604 609,89
-	180,95
41 963,60	35 366,61
113 523,90	70 165,12
540 010,28	529 406,51
1 381 396,85	1 596 572,74

ZA ROK ZAKOŃCZONY

31-12-2007	31-12-2006
438 847,18	348 659,34
-	-
101 163,10	180 747,17
31 710,00	104 701,88
68 260,37	59 925,98
1 192,73	16 119,31
540 010,28	529 406,51

8.22. PODATEK DOCHODOWY

WYSZCZEGÓLNIENIE

ZYSK BRUTTO

- korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania

- korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania

- odliczenia od podstawy opodatkowania

PODSTAWA OPODATKOWANIA

Podatek wyliczony wg stawek krajowych (19 %)

Podatek od dochodów uzyskanych za granicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania

Odliczenia od podatku ustalonego według stawek krajowych podatku zapłaconego za granicą zgodnie z art. 20 ustawy pdop

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO

Wpływ korekt podatku na obciążenie wyniku finansowego

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO PO KOREKTACH

EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA

ZA ROK ZAKOŃCZONY			
31-12-2007		31-12-2006	
14 622 645,65		2 659 339,81	
2 331 693,09		373 881,08	
849 921,98		184 145,99	
-	2 000,00	-	4 000,00
17 802 260,72		3 213 366,88	
3 382 430,00		610 540,00	
369 809,41		412 583,41	
-	292 766,00	-	326 628,00
3 459 473,41		696 495,41	
-	134 646,00	-	36 776,00
3 324 827,41		659 719,41	
		35 675,74	
3 324 827,41		695 395,15	
22,74%		26,15%	

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

8.23. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

ZYSK (STRATA) NA AKCJĘ	01-01 - 31-12-2007	01-01 - 31-12-2006
Zysk (strata) netto	11 297 818,18	1 999 620,26
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	0,41	50,45
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję zwykłą (w zł) według formuły: zysk netto dzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych	0,41	50,45

8.24. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2007	31-12-2006
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	938 440,00	1 044 159,54
- grunty	-	-
- budynki i budowle	129 625,98	246 287,66
- urządzenia techniczne i maszyny	184 323,70	195 880,09
- środki transportu	557 749,75	601 991,79
- inne środki trwałe	66 740,57	-
- środki trwałe w budowie	-	-
Wartości niematerialne	157 558,06	510 703,01
Finansowe aktywa trwałe	4 511 500,30	6 578 057,00
RAZEM	5 607 498,36	8 132 919,55

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	821 465,15	1 344 844,45	125 821,52	750 165,38
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	821 465,15	1 344 844,45	125 821,52	750 165,38

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone		Obligacje	
	31-12-2007	31-12-2006	31-12-2007	31-12-2006
Podmiot dominujący i jednostki zależne	3 600 000,00	3 600 000,00	4 400 000,00	0,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	3 600 000,00	3 600 000,00	4 400 000,00	0,00

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	6 739 275,28	2 756 312,20	2 231 110,56	5 248 172,48
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	6 739 275,28	2 756 312,20	2 231 110,56	5 248 172,48

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-12-2007	31-12-2006	31-12-2007	31-12-2006
Podmiot dominujący i jednostki zależne	217 672,72		0,00	0,00
Ogółem rozrachunki z podmiotami powiązanymi	217 672,72	0,00	0,00	0,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2007	31-12-2006	31-12-2007	31-12-2006
Podmiot dominujący i jednostki zależne	289 585,77	51 119,94	2 889,63	
Ogółem rozrachunki z podmiotami powiązanymi	289 585,77	51 119,94	2 889,63	0,00

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 Spółki przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
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

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

Brak transakcji z podmiotami powiązаныmi.

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. W ramach przyznanych limitów spółka mogła zlecać wystawianie gwarancji na stałych warunkach.

	31-12-2007	31-12-2006
Należności warunkowe	8 770 469,03	-
Od pozostałych jednostek	8 770 469,03	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia	4 667 041,48	-
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 103 427,55	-
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	52 261 831,88	14 028 537,25
Na rzecz jednostek powiązanych	9 079 200,00	800 000,00
- udzielone gwarancje i poręczenia	-	-
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	9 079 200,00	800 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	43 182 631,88	13 228 537,25
- udzielone gwarancje i poręczenia	37 697 943,37	11 876 911,29
- sprawy sporne	5 184 688,51	343 625,96
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	300 000,00	1 008 000,00

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

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.

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	152	125
Pracownicy fizyczni	148	114
RAZEM	300	239

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 2005-2007.

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;

W wyniku badania sprawozdań finansowych spółek tworzących Grupę Emitenta za lata 2005-2006 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;
- 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
KAPITAŁ WŁASNY PRZED PRZEKSZTAŁCENIEM	19 197 750,66	9 429 333,74	5 015 384,19
Korekty kapitału wynikające ze zmiany stosowanych krajowych zasad rachunkowości na MSSF	0,00	-399 928,54	-385 511,19
Wycena należności i zobowiązań dotyczących kaucji z tytułu umów o budowę w skorygowanej cenie nabycia		-399 747,59	-385 511,19
Wycena kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia		-180,95	
Korekty kapitału wynikające z ujednolicenia stosowanych dotychczas zasad rachunkowości i ujawnienia błędów	0,00	-623 904,01	-540 940,47
Wprowadzenie leasingu		87 059,05	147 291,58
Wprowadzenie rezerw na świadczenia pracownicze		-726 032,61	-514 903,14
Naliczenie odroczonego podatku		3 170,00	86 732,00
Przeliczenie kontraktów długoterminowych			-4 389 598,12
Korekta wyceny zobowiązań w walutach obcych		11 899,55	2 257,67
Korekta błędnego naliczenia rezerw dotyczących podwykonawców			4 127 324,87
Inne			-45,33
KAPITAŁ WŁASNY PO PRZEKSZTAŁCENIU	19 197 750,66	8 405 501,19	4 088 932,53

9.2. UZGODNIENIE WYNIKU FINANSOWEGO ZA POSZCZEGÓLNE PREZENTOWANE OKRESY SPRAWOZDAWCZE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	31-12-2007	31-12-2006	31-12-2005
WYNIK FINANSOWY PRZED PRZEKSZTAŁCENIEM	11 297 818,18	2 039 570,27	1 567 868,65
Korekty wyniku finansowego wynikające ze zmiany stosowanych krajowych zasad rachunkowości na MSSF	-	14 416,98	148 259,05
Wycena należności i zobowiązań dotyczących kaucji z tytułu umów o budowę w skorygowanej cenie nabycia	-	14 236,03	148 259,05
Wycena kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia	-	180,95	
Korekty wyniku finansowego wynikające z ujednolicenia stosowanych dotychczas zasad rachunkowości i ujawnienia błędów	-	25 533,03	239 581,46
Wprowadzenie leasingu	-	2 801,39	70 850,19
Wprowadzenie rezerw na świadczenia pracownicze	-	211 130,10	137 091,55
Naliczenie odroczonego podatku	-	83 562,00	86 732,00
Przeliczenie kontraktów długoterminowych			4 389 598,12
Korekta wyceny zobowiązań w walutach obcych		9 641,88	2 257,67
Korekta błędnego naliczenia rezerw dotyczących podwykonawców		262 273,25	4 127 324,87
Inne		45,33	56,52
WYNIK FINANSOWY PO PRZEKSZTAŁCENIU	11 297 818,18	1 999 620,26	1 180 028,14

10. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2006 rok zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości natomiast za 2007 zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości.

Sprawozdanie za 2006 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 2 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 14 czerwca 2007 r.. Sprawozdanie finansowe zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 07.2015.11603 z 30 listopada 2007r..

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

Bielsk Podlaski 19-05-2008

