



Skrócony skonsolidowany raport za
III kwartał 2008



Spis treści

I. Sprawozdanie zarządu z działalności spółki	3
1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu	3
2. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	5
3. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	6
4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	6
4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	6
4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	7
4.3. Sezonowość	8
5. Opis grupy kapitałowej Unibep	8
6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	8
6.1 Główni akcjonariusze	8
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	8
6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	9
6.4 Wyłaconą lub zadeklarowaną dywidendą	9
7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	9
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	10
9. Inne istotne informacje Grupy	10
II. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-07-2008 do 30-09-2008	11
1. Skonsolidowany bilans (w złotych)	11
2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	13
3. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	14
4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	16
III. Objasnienia do sprawozdania finansowego	17
1. Wybrane noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	36
3. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta	38

I. Sprawozdanie zarządu z działalności spółki

1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Trzeci kwartał, pod względem osiągniętych wyników, był kolejnym bardzo dobrym kwartałem w działalności Grupy Unibep. Przychody w ujęciu narastającym osiągnęły poziom z całego roku poprzedniego, zysk netto był blisko dwukrotnie wyższy. Rentowność netto przekracza 5% co, w naszej branży, należy uznać za bardzo dobry wynik. Jest to głównie efekt coraz lepszego zarządzania realizowanymi kontraktami i kosztami bieżącymi spółek.

Niestety pogłębiły się jednocześnie niekorzystne zewnętrzne czynniki oddziałujące na działalność Grupy, skłaniające do zrewidowania niektórych wcześniejszych założeń.

Kryzys w budownictwie mieszkaniowym otrzymał nowy impuls w postaci eskalacji kryzysu w świecie finansów międzynarodowych. Brak dostępu do kapitału i usztywnienie procedur bankowych spowodowało trudności z pozyskaniem finansowania zarówno dla klientów indywidualnych, jak też firm deweloperskich. Ograniczenie liczby realizowanych projektów przez Inwestorów, przeciąganie decyzji inwestycyjnych oraz zmiany projektowe mają wpływ na liczbę zleceń dla firm wykonawczych w budownictwie mieszkaniowymi i nie tylko.

W obecnej sytuacji na rynku rośnie ryzyko pozyskania kontraktu, który okaże się nierentowny lub co gorsza nie będzie miał zabezpieczonego finansowania, tak więc priorytetem naszej firmy nie jest wielkość przychodów ale przede wszystkim bezpieczeństwo finansowe na każdym realizowanym kontrakcie.

Analizując wpływ ww. sytuacji na wyniki roku 2008 skorygowaliśmy nasze prognozy. Dostosowujemy wielkość sprzedaży do sytuacji w naszym segmencie rynku zachowując znaczącą jej dynamikę i maksymalizując efektywność ekonomiczną. Nowa prognoza przewiduje niższe przychody ze sprzedaży, ale wyższe zyski (EBITDA, EBIT, Zysk Netto).

Od dłuższego czasu główne wysiłki kierownictwo spółki kieruje na przygotowanie firmy do działalności w 2009 roku, w warunkach zdecydowanego schłodzenia koniunktury na rynku budownictwa kubaturowego.

Jest dla nas oczywistym, że obecna sytuacja wymusza działania zapobiegawcze w tym korekty do strategii działalności. Ograniczenie kosztów działalności, wzmocnienie działań akwizycyjnych, poszukiwanie innych źródeł zysków w nowych segmentach i na nowych rynkach, ograniczenie ryzykownej aktywności deweloperskiej – to tylko niektóre z podjętych działań przygotowujących Grupę do nowych uwarunkowań. Jako nowe rozwiązanie zdecydowaliśmy się finalizować wejście naszej Grupy w segment budownictwa drogowego. Zamierzamy stać się znaczącym podmiotem realizacyjnym w drogownictwie regionalnym.

Każde spowolnienie ma też dobre strony – pozwala na dalsze usprawnienie procesów wewnętrznych, udoskonalenie zarządzania majątkiem firmy czy też eliminuje z rynku podmioty najsłabsze lub stwarza warunki do przejść innych podmiotów.

Grupa Unibep jest dobrze przygotowana do gorszej koniunktury w roku 2009 – posiada wszechstronną kadrę, elastyczną strukturę o niskich kosztach zarządzania, solidną bazę kapitałową oraz wysoki poziom gotówki.

Wierzimy, że będziemy gotowi do powrotu koniunktury w budownictwie i wykorzystamy kolejne szanse do wzmocnienia naszej pozycji.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-III kw. 2008	I-III kw. 2007	I-III kw. 2008	I-III kw. 2007
Przychody netto ze sprzedaży	401 994	274 844	117 381	71 735
EBITDA	27 623	11 641	8 066	3 038
EBIT	26 389	10 924	7 705	2 851
Zysk/Strata netto	20 691	8 388	6 042	2 189

Wybrane dane finansowe bilansowe*

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007
Aktywa trwałe	40 016	23 867	11 741	6 663
Aktywa obrotowe	216 441	121 452	63 504	33 906
Aktywa/Pasywa	256 457	145 672	75 245	40 668
Kapitał własny	95 861	16 539	28 126	4 617
Kapitał obcy	160 596	129 133	47 119	36 051

*Zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa obejmuje bilans na koniec okresu śródrocznego i bilans porównawczy na koniec bezpośrednio poprzedzającego go roku obrotowego

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-III kw. 2008	I-III kw. 2007	I-III kw. 2008	I-III kw. 2007
Przepływy z działalności operacyjnej	- 4 104	11 863	- 1 198	3 096
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 4 976	- 1 887	- 1 453	- 493
Przepływy z działalności finansowej	51 182	5 610	14 945	1 464
Środki pieniężne na początek okresu	24 275	2 784	6 777	727
Środki pieniężne na koniec okresu	66 377	18 370	19 475	4 863

Wybrane wskaźniki finansowe

	I-III kw. 2008	I-III kw. 2007
Rentowność EBIT	6,56%	3,97%
Rentowność netto (ROS)	5,15%	3,05%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	36,82%	90,44%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,17%	2,35%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,63	0,89*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,50	1,05*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,46	0,21*

*Wskaźniki zostały obliczone dla roku 2007

Zasady wyliczenia wskaźników:
 rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
 rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
 rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
 relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
 wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
 wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
 wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne/zobowiązania bieżące

Informacja o istotnych dokonaniach lub niepowodzeniach Grupy w okresie III kwartału 2008

W analizowanym okresie nie wystąpiły istotne dokonania lub niepowodzenia.

2. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

Poniższe tabele prezentują wartość przychodów i wyniki przypadające na segmenty: branżowy i geograficzny.

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2008				
	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	436 835 549,55	620,00	11 883 442,38	- 46 725 795,59	401 993 816,34
sprzedaż zewnętrzna	399 138 894,05	620,00	2 854 302,29		401 993 816,34
sprzedaż na rzecz innych segmentów	37 696 655,50		9 029 140,09	- 46 725 795,59	-
Koszt sprzedaży	397 499 765,24	75 404,90	11 228 535,49	- 46 584 218,67	362 219 486,96
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	39 335 784,31	- 74 784,90	654 906,89	- 141 576,92	39 774 329,38
% zysku brutto ze sprzedaży	9,00%	-12062,08%	5,51%	-	9,89%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2007				
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Pozostałe	Korekty	Razem
Przychody ze sprzedaży	259 956 309,96	11 012 464,93	3 606 038,22	269 338,15	274 844 151,26
Koszt sprzedaży	245 566 455,89	8 721 115,69	2 860 711,72	51 533,85	257 199 817,15
Zysk brutto ze sprzedaży	14 389 854,07	2 291 349,24	745 326,50	217 804,30	17 644 334,11
% zysku brutto ze sprzedaży	5,54%	20,81%	20,67%	-	6,42%

Głównym źródłem przychodów Grupy UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż usług budowlanych. Przychody ze sprzedaży w obszarze działalności deweloperskiej pojawią się w IV kwartale br. lub w I kw. roku 2009 (zakończenie trzech głównych projektów rozpoczętych w IV kw. 2007).

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	298 130 656,44	103 863 159,90	401 993 816,34
Koszt sprzedaży	263 660 164,09	98 559 322,87	362 219 486,96
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	34 470 492,35	5 303 837,03	39 774 329,38
% zysku brutto ze sprzedaży	11,56%	5,11%	9,89%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	263 701 825,93	11 142 325,33	274 844 151,26
Koszt sprzedaży	246 451 257,82	10 748 559,33	257 199 817,15
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	17 250 568,11	393 766,00	17 644 334,11
% zysku brutto ze sprzedaży	6,54%	3,53%	6,42%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym. W porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego widać poważny wzrost przychodów eksportowych (103,8 mln PLN wobec 11,1 mln PLN po 3-ch kwartałach roku poprzedniego).

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

Po analizie wyników trzeciego kwartału oraz czynników zewnętrznych i wewnętrznych Zarząd spółki UNIBEP S.A. przedstawia korektę prognozy Grupy UNIBEP na rok 2008:

Przechody ze sprzedaży: 505,0 mln PLN
EBITDA: 34,5 mln PLN
EBIT: 33 mln PLN
Zysk netto: 26,0 mln PLN

Opublikowana wcześniej prognoza zawierała osiągnięcie następujących wyników finansowych:

Przechody ze sprzedaży: 670,0 mln PLN
EBITDA: 32,5 mln PLN
EBIT: 31,0 mln PLN
Zysk netto: 24,0 mln PLN

Lepsza niż prognozowano będzie zyskowość Grupy, tak więc wszystkie prognozowane kategorie zysku (EBITDA, EBIT, Zysk Netto) będą wyższe. Jest to głównie efekt coraz lepszego zarządzania realizowanymi kontraktami i kosztami bieżącymi spółek.

Niższe będą natomiast przychody ze sprzedaży, co jest wynikiem zmiany uwarunkowań rynkowych (m.in. przesuwaniem terminów rozpoczęcia nowych projektów przez Inwestorów, dzieleniem większych inwestycji na etapy) oraz ostrożnego podejścia firmy do wyboru nowych kontraktów (m.in. z p. widzenia bezpieczeństwa finansowania inwestycji).

W efekcie powyższych zmian Grupa uzyska wyższą rentowność netto (ROS), która przekroczy 5%.

Nowa prognoza została podana do publicznej wiadomości w postaci raportu bieżącego w dniu 2008.11.12.

4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W pierwszych trzech kwartałach 2008 roku, w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego poprawione zostały wyniki zarówno w zakresie sprzedaży, jak też zysków Grupy.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego powiększyły się o 46% i przekroczyły 401 mln PLN. Jeszcze szybszy wzrost dotyczył zysku operacyjnego oraz zysku netto.

EBIT wzrósł o 142% (do 26,4 mln PLN), a zysk netto o 147% (do 20,7 mln PLN).

Pozyskanie środków z nowej emisji akcji oraz widoczny wzrost skali działalności spowodowały zmiany w strukturze majątku oraz źródłach finansowania. Suma bilansowa na koniec września 2008 wynosiła 256 mln PLN (wzrost o 76% w stosunku do stanu na koniec roku 2007).

Rentowność EBIT wzrosła o 2,59 pkt%, (z poziomu 3,97% do 6,56%), rentowność netto o 2,10 pkt% (z poziomu 3,05% do 5,15%).

Rentowność kapitałów własnych ROE wyniosła 36,82% (90,44% za trzy kwartały 2007r.).

Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 1,50 (1,05 w roku 2007 r.).

Udział kosztów zarządu w sprzedaży zwiększył się z poziomu 2,35% do 3,17%.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane wyniki to przede wszystkim:

- coraz lepsze zarządzanie realizowanymi kontraktami, w tym ścisła kontrola kosztowa realizowanych kontraktów budowlanych,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa UNIBEP,

Z czynników zewnętrznych należy wymienić ustabilizowanie się sytuacji na rynku dostawców materiałów i usług.

4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Z pozytywnych rynkowych czynników mogących mieć wpływ na sytuację Grupy należy wymienić:

- zmniejszenie siły nacisku, a w konsekwencji obniżanie cen materiałów budowlanych i usług firm podwykonawczych,
- większy dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej,
- uruchomienie projektów infrastrukturalnych.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych na lata 2008 oraz 2009 opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

		2008		2009				2007	2008	2009
		III	IV	I	II	III	IV			
PKB	% r/r	4,4	4,2	3,2	3,4	4,1	4,6	6,7	5,1	3,9
PKB	%	1,1	1,2	0,8	0,8	1,0	1,1	x	x	x
Wartość dodana										
w przemyśle	% r/r	3,0	5,5	2,3	3,4	5,4	6,2	9,9	5,6	4,4
w budownictwie	% r/r	10,1	10,0	9,2	9,6	8,9	8,3	12,5	12,5	8,9
w usługach rynkowych	% r/r	4,6	4,1	3,4	3,6	3,9	3,9	6,4	5,2	3,7
Popyt krajowy	% r/r	5,6	5,6	3,8	4,1	4,9	5,7	8,6	5,9	4,8
Spożycie ogółem	% r/r	3,7	3,6	3,0	3,3	3,8	4,2	4,7	3,8	3,6
w tym: indywidualne	% r/r	5,0	4,3	3,5	3,9	4,4	5,0	5,0	5,1	4,3
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	12,7	11,3	6,7	7,0	8,1	9,2	17,6	13,1	8,1
Produkcja sprzedana										
przemysłu	% r/r	3,4	5,9	2,8	3,9	6,1	7,0	9,8	6,4	5,0
budownictwa	% r/r	11,8	19,3	11,5	10,0	7,9	8,4	15,7	15,1	9,0
Inflacja (CPI; średnia)	%	4,7	4,1	3,8	3,7	3,2	3,1	2,5	4,3	3,4
Inflacja (CPI; k. o.)	%	4,5	4,0	3,8	3,6	3,2	3,0	4,0	4,0	3,0
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	17,1	16,2	14,6	13,4	12,5	12,2	13,4	16,2	12,2
Deficyt budżetu państwa	% PKB	x	x	x	x	x	x	1,4	2,1*	1,3*
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	6,1	5,5	4,5	4,0	3,7	4,0	6,3	6,2	4,0
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	3,4	3,1	2,0	2,1	2,0	1,9	3,3	3,6	2,2
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	8,9	9,1	9,2	8,6	8,2	8,4	11,4	9,1	8,4
Eksport (GUS/RN)	%	7,0	6,6	6,1	6,0	7,5	8,2	9,1	8,2	7,0
Import (GUS/RN)	%	9,3	9,9	7,0	7,4	8,9	10,5	13,6	9,8	8,5
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	4,7	5,0	5,4	5,6	5,8	6,0	3,8	5,0	6,0
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	2,20	2,8	2,8	2,6	2,6	2,4	2,77	2,4	2,6
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	3,31	3,7	3,7	3,6	3,6	3,4	3,78	3,5	3,6

Źródło: IBnGR, październik 2008

Czynniki zależne od Grupy, które mogą mieć wpływ na wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału to:

- realizacja przez Grupę szczegółowych planów inwestycyjnych i sposobu ich finansowania z wykorzystaniem środków pozyskanych z emisji akcji,
- większa aktywność akwizycyjna poza segmentem budownictwa mieszkaniowego (m.in. w handlowo-usługowym) oraz poza głównym rynkiem działalności (rynek warszawski),
- sfinalizowanie prowadzonych działań związanych z wejściem w segment budownictwa drogowego.

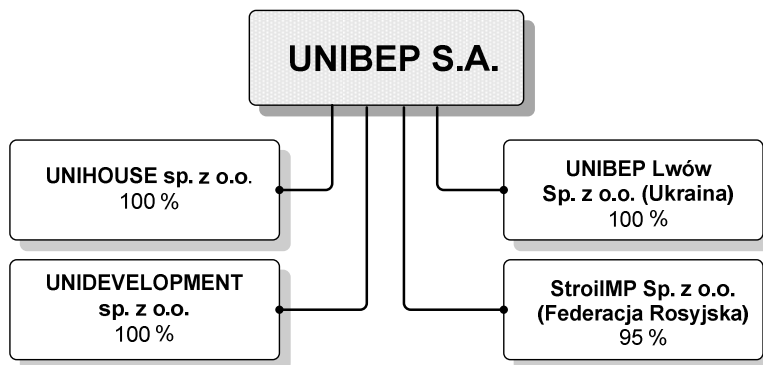
Do najważniejszych czynników, mogących mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału należy zaliczyć:

- kryzys finansowy przekładający się na utrudnienie w dostępie firm i osób fizycznych do kredytów bankowych,
- pogłębiające się osłabienie koniunktury na rynku mieszkaniowym a tym samym zmniejszenie aktywności firm deweloperskich i inwestycyjnych (wartość portfela zleceń, egzekucja należności),
- wzrost konkurencji wśród generalnych wykonawców w głównym obszarze działalności Grupy, tj. w obszarze budownictwa mieszkaniowego (obniżenie rentowności).

4.3. Sezonowość

W III kwartale 2008 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

5. Opis grupy kapitałowej Unibep



W skład Grupy UNIBEP wchodzi: UNIBEP S.A. (spółka dominująca), UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana na Ukrainie spółka UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie oraz zarejestrowana w Kaliningradzie spółka StroilMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska).

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o. W tym momencie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP jest UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, która oprócz działalności produkcyjnej kontynuuje rozpoczęte, przed powołaniem UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. projekty developerskie.

6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

6.1 Główni akcjonariusze

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	27,06%	9.179.646	27,06%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.124.602	18,05%	6.124.602	18,05%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.124.602	18,05%	6.124.602	18,05%
4.	Robert Andrzej Micał	2.613.093	7,70%	2.613.093	7,70%
5.	Zina Micał	1.985.241	5,85%	1.985.241	5,85%
6.	Nabywcy w Ofercie Publicznej	7.900.000	23,29%	7.900.000	23,29%
	Razem		100,00%		100,00%

6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
-----	-------------------------	---------	--------------------------	---------------	-------------------------------------

ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	0	0	0
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	0	0	0
3.	Mariusz Sawoniewski	Członek Zarządu	0	0	0
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	0	0	0
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	27,06%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.124.602	6.124.602	18,05%
4.	Zina Micał	Członek RN	1.985.241	1.985.241	5,85%
5.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	0
6.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	0

6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W miesiącu lipcu w związku z realizacją przez UNIHOUSE Sp. z o.o. pięcioletniego programu emisji niepublicznych obligacji (umowa programu emisji obligacji została opisana w prospekcie emisyjnym zamieszczonym na stronie www.unibep.pl) UNIBEP S.A. w ramach realizacji w/w umowy przekazał UNIHOUSE Sp. z o.o. środki na realizację programu inwestycyjnego opisanego w prospekcie emisyjnym. Dane finansowe znajduje się w skróconym jednostkowym sprawozdaniu UNIBEP S.A.

6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

W okresie objętym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie wypłacał ani nie zadeklarował wypłaty dywidendy.

O wypłacie dywidendy z zysku netto osiągniętego przez UNIBEP S.A. za dany rok obrotowy, a także o jej wysokości i terminie wypłaty decyduje w drodze uchwały Zwyczajne Walne Zgromadzenie. Prawo do uczestniczenia w wypłacie dywidendy mają wszystkie akcje Spółki. Uchwały o podziale zysku netto podejmowane są przez akcjonariuszy na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, zwoływanym po zakończeniu każdego roku obrotowego.

Zgodnie z polityką dywidendy UNIBEP S.A., Zarząd będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie całości bądź części zysku na wypłatę dywidendy po każdym zakończonym roku obrotowym, w zakresie w jakim będzie to możliwe przy uwzględnieniu realizacji strategii długoterminowego wzrostu wartości Grupy UNIBEP, jej możliwości finansowych, w tym poziomu generowanego zysku netto, prowadzonej polityki inwestycyjnej oraz bieżących potrzeb kapitałowych, wskaźników zadłużenia oraz poziomu kapitałów rezerwowych.

7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie objętym sprawozdaniem nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności, stanowiących co najmniej 10 % kapitałów własnych UNIBEP S.A.

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym sprawozdaniem kwartalnym nie zawarto innych niż wymienione w skróconym jednostkowym sprawozdaniu UNIBEP S.A. umów lub transakcji z podmiotami powiązanymi, których wartość (łącznie wartość wszystkich transakcji zawartych w okresie od początku roku obrotowego) przekraczałyby wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro, które nie byłyby typowymi, rutynowymi lub zawieranymi na warunkach innych niż rynkowe.

9. Inne istotne informacje Grupy

Spółka UNIBEP S.A. nie udzieliła nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

Inne zdarzenia, które zaistniały przed analizowanym okresem a mogące mieć wpływ na sytuację finansową Grupy, jak też bardziej szczegółowy opis wydarzeń wspomnianych w niniejszym opracowaniu znajduje się w prospekcie emisyjnym Grupy Dostępnym na stronie internetowej www.unibep.pl oraz w poprzednich raportach.

II. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-07-2008 do 30-09-2008

Prezentowane kwartalne skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-07-2008 do 30-09-2008 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelną sytuację finansową Grupy UNIBEP. Sprawozdanie to nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

1. Skonsolidowany bilans (w złotych)

	NOTA	30-09-2008	31-12-2007
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	9 024 411,15	9 093 066,76
Wartości niematerialne		605 627,45	634 075,38
Środki trwałe w budowie	1	5 770 579,71	179 312,33
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		111 250,00	111 250,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	12 625 587,68	9 534 551,13
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	11 003 495,00	3 706 843,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		684 597,54	509 618,95
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		189 978,24	98 652,02
Aktywa trwałe razem		40 015 526,77	23 867 369,57
Aktywa obrotowe			
Zapasy	4	54 923 854,35	20 738 275,65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5	72 320 323,36	54 992 991,34
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	19 157 333,03	11 627 525,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	18	1 803 493,08	7 293 717,61
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	601 361,18
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	67 188 732,19	24 496 598,03
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 047 622,22	1 701 212,18
Aktywa obrotowe razem		216 441 358,23	121 451 681,10
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	353 500,00
AKTYWA RAZEM		256 456 885,00	145 672 550,67

	NOTA	30-09-2008	31-12-2007
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 392 718,40	2 722 718,40
Udziały własne		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-	1 897,88	2 036,80
Pozostałe kapitały		72 310 778,13	3 769 050,38
Zyski (straty) zatrzymane		20 159 890,74	10 049 567,83
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		95 861 489,39	16 539 299,81
Kapitał mniejszości	-	740,92	
Kapitał własny ogółem		95 860 748,47	16 539 299,81
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6	1 400 991,01	2 603 342,08
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7	419 057,51	323 807,07
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3	1 266 963,00	1 982 938,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	12 388 724,41	8 021 316,01
Przychody przyszłych okresów		451 733,37	490 171,17
Zobowiązania długoterminowe razem		15 927 469,30	13 421 574,33
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8	44 997 178,66	83 975 555,39
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	12 589 624,95	8 085 850,27
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	18	27 991 828,32	997 503,30
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6	4 570 062,14	9 580 235,60
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		14 137 359,25	2 283 686,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7	23 395 019,36	8 352 922,87
Przychody przyszłych okresów		16 987 594,55	2 435 923,10
Zobowiązania krótkoterminowe razem		144 668 667,23	115 711 676,53
PASYWA RAZEM		256 456 885,00	145 672 550,67
Wartość księgowa		95 861 489,39	16 539 299,81
Liczba akcji		31 995 432	27 227 184
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		3,00	0,61
Rozwodniona liczba akcji		31 995 432	27 227 184
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		3,00	0,61

2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

	NOTA	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2008	za 3 miesiące kończące się 30 września 2008	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2007	za 3 miesiące kończące się 30 września 2007
Przychody ze sprzedaży					
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	9	401 934 601,81	115 224 736,53	273 356 169,09	130 738 264,94
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10	59 214,53	29 865,67	1 487 982,17	751 968,20
Przychody ze sprzedaży ogółem		401 993 816,34	115 254 602,20	274 844 151,26	131 490 233,14
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	11	362 190 050,51	101 687 539,20	255 996 871,38	120 343 768,91
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		29 436,45	28 203,20	1 202 945,77	462 506,77
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		39 774 329,38	13 538 859,80	17 644 334,11	10 683 957,46
Koszty sprzedaży		0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządu		12 758 570,76	4 101 570,52	6 458 106,18	2 606 158,45
Pozostałe przychody operacyjne	12	474 273,21	152 930,91	338 261,65	98 228,79
Pozostałe koszty operacyjne	13	1 101 260,00	44 805,29	600 766,88	400 446,69
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		26 388 771,83	9 545 414,90	10 923 722,70	7 775 581,11
Przychody finansowe	14	2 739 041,31	1 192 225,84	898 977,20	303 099,79
Koszty finansowe	15	1 770 427,97	351 397,77	1 038 932,22	493 405,21
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		27 357 385,17	10 386 242,97	10 783 767,68	7 585 275,69
Podatek dochodowy		6 666 541,17	3 025 443,72	2 395 651,24	1 378 342,78
Zysk (strata) netto		20 690 844,00	7 360 799,25	8 388 116,44	6 206 932,91
Z tego przypadający:					
akcjonariuszom jednostki dominującej		20 690 830,91	7 359 809,09	8 388 116,44	6 206 932,91
akcjonariuszom mniejszościowym		13,09	990,16	0,00	0,00
Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)		0,65	0,23	211,65	156,61
Rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)		0,65	0,23	211,65	156,61

3. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej						Razem	Kapitał mniejszości	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane				
			Kapitał pozostały- opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2008r.	2 722 718,40	- 2 036,80	-	3 769 050,78	- 1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81	16 539 299,81	
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	11 746 976,58	- 11 746 976,58	-	-	
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSE Sp z o.o. za 2007r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	10 580 507,60	- 10 580 507,60	-	-	-	
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	670 000,00	-	-	57 113 921,59	-	-	57 783 921,59	57 783 921,59	
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	847 298,16	-	-	-	847 298,16	847 298,16	
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	20 690 830,91	20 690 830,91	20 690 089,99	
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	138,92	-	-	-	-	138,92	138,92	
30 WRZEŚNIA 2008	3 392 718,40	- 1 897,88	847 298,16	71 463 479,97	- 530 940,17	20 690 830,91	95 861 489,39	95 860 748,47	

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2007r.	2 719 700,00	- 786,81	1 092 358,40	1 975 818,03	- 2 631 454,80	2 143 507,11	5 299 141,93
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	2 143 507,11	- 2 143 507,11	-
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. i UNIHOSSE Sp z o.o. za 2006 r na kapitał zapasowy	-	-	-	1 793 232,75	- 1 793 232,75	-	-
- 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
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	8 388 116,44	8 388 116,44
- 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
-różnice z przeliczenia UNIBUD T3OB Ukraina	-	- 562,62	-	-	-	-	562,62
30 WRZESIEŃ 2007 r.	2 722 718,40	- 1 349,43	-	3 769 050,78	- 1 628 822,04	8 388 116,44	13 249 714,15

4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	30-09-2008	30-09-2007
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	27 357 385,17	10 783 767,68
II. Korekty razem	- 31 461 550,77	1 078 973,23
1. Amortyzacja	1 234 536,40	717 440,36
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 161 778,13	35 314,77
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 1 513 137,63	289 029,76
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	357 096,42	- 11 332,39
5. Zmiana stanu rezerw	15 137 346,93	9 037 039,31
6. Zmiana stanu zapasów	- 34 185 578,70	- 13 043 767,93
7. Zmiana stanu należności	- 22 760 203,96	- 39 896 647,12
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 3 112 868,63	44 665 907,26
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	15 075 497,39	1 265 498,67
10. Inne korekty	691 672,88	18 829,99
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 2 224 133,74	- 1 998 339,45
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 4 104 165,60	11 862 740,91
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 7 269 775,25	- 1 791 720,41
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	48 208,83	15 573,74
Odsetki i dywidendy otrzymane	1 745 959,95	-
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów	10 500 000,00	-
Nabycie aktywów finansowych	- 10 000 000,00	-
Pozostałe	-	111 250,00
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 4 975 606,47	- 1 887 396,67
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	486 082,07	9 769 701,66
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 6 768 880,23	- 3 170 051,06
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	58 086 173,99	3 018,40
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 364 181,55	- 211 000,54
Zapłacone odsetki	- 257 207,67	- 381 502,93
Wypłacone dywidendy	-	- 400 000,00
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	51 181 986,61	5 610 165,53
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	42 102 214,54	15 585 509,77
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	381 739,57	1 127 707,08
- różnice kursowe	161 778,13	- 35 314,77
Środki pieniężne na początek okresu	24 274 826,42	2 784 099,53
Środki pieniężne na koniec okresu	66 377 040,96	18 369 609,30
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	406 484,94	322 186,88

III. Objasnienia do sprawozdania finansowego

1. Wybrane noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2008	31-12-2007
Środki trwałe	9 024 411,15	9 093 066,76
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 796 188,53	4 174 582,97
- urządzenia techniczne i maszyny	2 535 529,02	2 528 397,51
- środki transportu	2 206 551,85	1 868 484,77
- inne środki trwałe	486 141,75	521 601,51
Środki trwałe w budowie	1 962 627,08	179 312,33
Zaliczki na środki trwałe w budowie	3 807 952,63	-
RAZEM	14 794 990,86	9 272 379,09

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 30-09-2008

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 01.01.2008 r.	5 435 715,84	3 455 681,23	2 697 892,34	1 016 113,31	179 312,33	-	12 784 715,05
Zwiększenia(z tytułu)	61 959,66	509 839,81	885 251,14	53 296,99	1 825 014,75	3 807 952,63	7 143 314,98
- zakup	20 259,66	509 839,81	773 719,23	53 296,99	1 825 014,75	-	3 182 130,44
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	41 700,00	-	-	-	-	-	41 700,00
- leasing	-	-	111 531,91	-	-	-	111 531,91
- inne	-	-	-	-	-	3 807 952,63	3 807 952,63
Zmniejszenia	372 546,00	16 054,23	186 896,10	58 006,36	41 700,00	-	675 202,69
- sprzedaż	-	1 000,00	33 996,09	56 093,40	-	-	91 089,49
- likwidacja i inne	372 546,00	15 054,23	152 900,01	1 912,96	-	-	542 413,20
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	41 700,00	-	41 700,00
WARTOŚĆ BRUTTO 30.09.2008 r.	5 125 129,50	3 949 466,81	3 396 247,38	1 011 403,94	1 962 627,08	3 807 952,63	19 252 827,34
UMORZENIE 01.01.2008 r.	1 261 132,87	927 283,72	829 407,57	494 511,80	-	-	3 512 335,96
Umorzenie za okres (z tytułu)	67 808,10	486 654,07	360 287,96	30 750,39	-	-	945 500,52
Zwiększenia	100 573,47	498 998,30	401 336,09	82 692,00	-	-	1 083 599,86
- amortyzacja bieżąca	100 573,47	498 998,30	401 336,09	82 692,00	-	-	1 083 599,86
Zmniejszenia:	32 765,37	12 344,23	41 048,13	51 941,61	-	-	138 099,34
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	32 765,37	12 344,23	41 048,13	51 941,61	-	-	138 099,34
UMORZENIE 30.09.2008 r.	1 328 940,97	1 413 937,79	1 189 695,53	525 262,19	-	-	4 457 836,48
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2008 r.	4 174 582,97	2 528 397,51	1 868 484,77	521 601,51	179 312,33	-	9 272 379,09
WARTOŚĆ NETTO 30.09.2008 r.	3 796 188,53	2 535 529,02	2 206 551,85	486 141,75	1 962 627,08	3 807 952,63	14 794 990,86

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2007

Wyszczególnienie	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2007 r.	4 037 763,54	1 654 333,86	1 411 251,11	959 298,29	30 232,07	-	8 092 878,87
Zwiększenia(z tytułu)	1 423 962,90	1 872 814,83	1 445 678,93	97 000,07	3 153 159,50	-	7 992 616,23
- zakup	-	302 486,83	566 648,09	97 816,82	3 153 159,50	-	4 120 111,24
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	1 423 962,90	1 580 116,34	-	-	-	-	3 004 079,24
- leasing	-	-	885 096,41	-	-	-	885 096,41
- korekty konsolidacyjne	-	9 788,34	6 065,57	816,75	-	-	16 670,66
Zmniejszenia	26 010,60	71 467,46	159 037,70	40 185,05	3 004 079,24	-	3 300 780,05
- sprzedaż	-	58 090,83	154 539,93	35 856,48	-	-	248 487,24
- likwidacja i inne	26 010,60	13 376,63	4 497,77	4 328,57	-	-	48 213,57
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	3 004 079,24	-	3 004 079,24
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2007 r.	5 435 715,84	3 455 681,23	2 697 892,34	1 016 113,31	179 312,33	-	12 784 715,05
UMORZENIE 01.01.2007 r.	1 185 367,18	656 167,61	687 174,27	408 192,74	-	-	2 936 901,80
Umorzenie za okres (z tytułu)	75 765,69	271 116,11	142 233,30	86 319,06	-	-	575 434,16
Zwiększenia	81 331,54	322 463,14	297 641,40	105 020,86	-	-	806 456,94
- amortyzacja bieżąca	81 331,54	322 463,14	297 641,40	105 020,86	-	-	806 456,94
Zmniejszenia:	5 565,85	51 347,03	155 408,10	18 701,80	-	-	231 022,78
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	5 565,85	51 347,03	155 408,10	18 701,80	-	-	231 022,78
UMORZENIE 31.12.2007 r.	1 261 132,87	927 283,72	829 407,57	494 511,80	-	-	3 512 335,96
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2007 r.	2 852 396,36	998 166,25	724 076,84	551 105,55	30 232,07	-	5 155 977,07
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2007 r.	4 174 582,97	2 528 397,51	1 868 484,77	521 601,51	179 312,33	-	9 272 379,09

NOTA 2

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2008	31-12-2007
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 625 587,68	9 534 551,13
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	19 157 333,03	11 627 525,11
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	31 782 920,71	21 162 076,24
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 388 724,41	8 021 316,01
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	12 589 624,95	8 085 850,27
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	24 978 349,36	16 107 166,28
STAN DYSKONTA	30-09-2008	31-12-2007
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	4 345 049,44	2 893 777,94
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	3 299 672,85	1 972 937,86

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2008	31-12-2007
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 2 024 907,65	- 1 945 733,38
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 623 896,93	1 399 004,11
Ogółem korekta marży brutto	- 401 010,72	- 546 729,27
Korekta przychodów finansowych	573 636,14	681 179,11
Korekta kosztów finansowych	294 943,77	508 041,80
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 252 080,00	- 169 283,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	275 741,00	240 266,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	- 98 657,35	- 302 608,96

NOTA 3

PODATEK ODRO CZONY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 30-09-2008 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	687 470,00	449 874,00	1 137 344,00
Rezerwy na urlopy zaległe	239 430,00	- 32 298,00	207 132,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	239 456,00	21 671,00	261 127,00
	-	2 331 457,00	2 331 457,00
Rezerwa na koszty podwykonawców			
Inne koszty	12 737,00	53 139,00	65 876,00
Odprawy emerytalne, rentowe	62 008,00	18 326,00	80 334,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	189 526,00	5 128 921,00	5 318 447,00
Należności dyskonto	549 818,00	275 741,00	825 559,00
Premia i nagrody	298 528,00	111 587,00	410 115,00
Produkcja niezakończona podatkowo	1 256 561,00	- 993 445,00	263 116,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	171 309,00	- 68 321,00	102 988,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	-	-	-
RAZEM AKTYWA	3 706 843,00	7 296 652,00	11 003 495,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 385 807,00	- 1 043 143,00	342 664,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	88 306,00	2 658,00	90 964,00
Dyskonto zobowiązań	374 858,00	252 080,00	626 938,00
Odsetki niedotrzymane	-	45 673,00	45 673,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	133 967,00	26 757,00	160 724,00
RAZEM REZERWY	1 982 938,00	- 715 975,00	1 266 963,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	1 723 905,00	8 012 627,00	9 736 532,00

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

NOTA 4

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2008	31-12-2007
Materiały	1 707 654,13	1 389 840,92
Półprodukty i produkty w toku	38 608 987,74	4 355 218,64
Produkty gotowe	-	-
Towary	14 398 286,13	14 075 053,28
Zaliczki na dostawy	208 926,35	918 162,81
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	54 923 854,35	20 738 275,65
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	54 923 854,35	20 738 275,65

NOTA 5

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2008	31-12-2007
Należności z tytułu dostaw i usług	69 693 997,91	51 950 139,94
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 068 047,40	2 625 983,61
Inne należności niefinansowe	558 278,05	416 867,79
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	72 320 323,36	54 992 991,34
Odpisy aktualizujące wartość należności	301 343,21	346 303,63
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	72 621 666,57	55 339 294,97

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2008	31-12-2007
Stan na początek okresu	346 303,63	562 077,84
a) zwiększenia (z tytułu)	44 624,44	240 969,38
- utworzenia	44 624,44	240 969,38
b) zmniejszenia (z tytułu)	89 584,86	456 743,59
- spłaty wierzytelności	82 327,36	117 332,43
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	7 257,50	339 411,16
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	301 343,21	346 303,63

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2008	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE	1 400 991,01	2 603 342,08
- zobowiązania z tytułu kredytów	689 165,30	1 598 995,28
- zobowiązania z tytułu pożyczek	298 883,20	325 069,23
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	412 942,51	679 277,57
- inne zobowiązania długoterminowe		
KRÓTKOTERMINOWE	4 570 062,14	9 580 235,60
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	649 913,10	268 173,53
- zobowiązania z tytułu kredytów	3 101 059,41	8 406 711,41
- zobowiązania z tytułu pożyczek	338 679,13	349 386,32
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	479 522,43	555 964,34

- inne	888,07	
RAZEM	5 971 053,15	12 183 577,68

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2008	31-12-2007
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	323 807,07	288 494,81
- odprawy emerytalne	306 864,58	273 934,36
- odprawy rentowe	16 942,49	14 560,45
a) zwiększenia (z tytułu)	95 250,44	35 312,26
- odprawy emerytalne	90 158,97	32 930,22
- odprawy rentowe	5 091,47	2 382,04
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	419 057,51	323 807,07
- odprawy emerytalne	397 023,55	306 864,58
- odprawy rentowe	22 033,96	16 942,49

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2008	31-12-2007
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	2 179,91	4 137,39
- odprawy emerytalne	-	2 086,85
- odprawy rentowe	2 179,91	2 050,54
a) zwiększenia (z tytułu)	3 383,40	2 179,91
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	3 383,40	2 179,91
b) wykorzystanie (z tytułu)	2 179,91	4 137,39
- odprawy emerytalne	-	2 086,85
- odprawy rentowe	2 179,91	2 050,54
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	3 383,40	2 179,91
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	3 383,40	2 179,91

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2008	31-12-2007
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	8 350 742,96	3 175 596,01
- świadczenia pracownicze	2 831 727,18	862 614,95
- naprawy gwarancyjne	3 618 265,78	1 693 308,41
- rezerwa na podwykonawców	-	583 672,65
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	-
- koszty pozostałe	65 000,00	36 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	28 213 460,86	14 587 680,20
- świadczenia pracownicze	3 248 666,32	2 831 727,18
- naprawy gwarancyjne	2 367 756,85	1 967 457,02
- rezerwa na podwykonawców	22 522 037,69	7 887 746,00
- rezerwa na zobowiązania	-	1 835 750,00
- koszty pozostałe	75 000,00	65 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	13 172 567,86	9 412 533,25
- świadczenia pracownicze	2 781 355,71	862 614,95
- naprawy gwarancyjne	-	42 499,65
- rezerwa na podwykonawców	10 251 212,15	8 471 418,65
- koszty pozostałe	140 000,00	36 000,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	23 391 635,96	8 350 742,96
- świadczenia pracownicze	3 299 037,79	2 831 727,18
- naprawy gwarancyjne	5 986 022,63	3 618 265,78
- rezerwa na podwykonawców	12 270 825,54	-
- rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00	1 835 750,00
- koszty pozostałe	-	65 000,00

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2008	31-12-2007
- z tytułu dostaw i usług	30 848 616,22	61 376 057,97
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	3 349 608,97	1 209 472,55
- z tytułu wynagrodzeń	658 922,75	482 667,17
- zaliczki otrzymane na dostawy	9 198 851,31	20 596 438,16
- inne	527 611,25	257 208,58
- fundusze specjalne	413 568,16	53 710,96
RAZEM	44 997 178,66	83 975 555,39

NOTA 9

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-09-2008	30-09-2007
- sprzedaż usług budowlanych	399 079 679,52	260 225 648,11
w tym: od jednostek powiązanych		
sprzedaż deweloperska	620,00	9 533 296,01
w tym: od jednostek powiązanych	-	
- sprzedaż wyrobów	2 628 332,46	3 250 781,10
w tym: od jednostek powiązanych	-	
- sprzedaż usług pozostałych	225 969,83	346 443,87
w tym: od jednostek powiązanych		
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	401 934 601,81	273 356 169,09
- w tym: od jednostek powiązanych		

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-09-2008	30-09-2007
a) kraj	300 191 175,01	262 213 843,76
- sprzedaż usług budowlanych	297 339 757,71	249 180 304,10
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż deweloperska	620,00	9 533 296,01
w tym: od jednostek powiązanych	-	
- sprzedaż wyrobów	2 628 332,46	3 250 781,10
w tym: od jednostek powiązanych	-	
- sprzedaż usług pozostałych	222 464,84	249 462,55
w tym: od jednostek powiązanych		
b) eksport	101 743 426,80	11 142 325,33
- sprzedaż usług budowlanych	101 739 921,81	11 045 344,01
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż usług pozostałych	3 504,99	96 981,32
w tym: od jednostek powiązanych		
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	401 934 601,81	273 356 169,09
- w tym: od jednostek powiązanych		

NOTA 10

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW

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

- sprzedaż towarów
 - w tym: od jednostek powiązanych
- sprzedaż materiałów
 - w tym: od jednostek powiązanych

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem

- w tym: od jednostek powiązanych

ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ

	30-09-2008	30-09-2007
	-	1 477 808,27
	-	-
	59 214,53	10 173,90
	59 214,53	1 487 982,17

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)

- a) kraj
 - sprzedaż towarów
 - w tym: od jednostek powiązanych
 - sprzedaż materiałów
 - w tym: od jednostek powiązanych

b) eksport

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem

- w tym: od jednostek powiązanych

ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ

	30-09-2008	30-09-2007
	59 214,53	1 487 982,17
	-	1 477 808,27
	59 214,53	10 173,90
	-	-
	59 214,53	1 487 982,17
	-	-

NOTA 11

KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

- a) amortyzacja
- b) zużycie materiałów i energii
- c) usługi obce
- d) podatki i opłaty
- e) wynagrodzenia
- f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia
- g) pozostałe koszty rodzajowe

KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM

Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych

Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)

Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)

Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)

KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW

	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-09-2008	30-09-2007
	1 234 536,40	717 440,36
	65 804 716,66	80 355 401,24
	306 970 241,12	156 196 407,64
	699 702,71	378 760,36
	20 198 561,08	11 895 433,61
	5 182 404,08	2 676 855,06
	4 427 709,07	2 630 200,51
	404 517 871,12	254 850 498,78
	-	18 820 817,04
	-	10 748 432,81
	-	-
	-	12 758 570,76
	-	6 458 106,18
	362 190 050,51	255 996 871,38

NOTA 12

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ

	30-09-2008	30-09-2007
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		11 332,39
b) dotacje	130 530,73	16 594,39
c) pozostałe, w tym:	343 742,48	310 334,87
- rozwiązane odpisy aktualizujące	73 793,12	83 221,90
- odpisane zobowiązania	-	1 215,32
- rozwiązanie rezerwy	45 649,97	-
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	22 974,84	22 981,05
- kary i odszkodowania	160 643,21	11 299,17
- rozliczenie kontraktu FIDIC	-	189 687,55
- inne	40 681,34	1 929,88
RAZEM	474 273,21	338 261,65

NOTA 13

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ

	30-09-2008	30-09-2007
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	347 959,94	-
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	44 624,44	97,05
- odpisy aktualizujące należności	44 624,44	97,05
c) pozostałe, w tym:	708 675,62	600 669,83
- spisane należności	7 257,50	31 149,00
- rezerwa na zobowiązania	63 559,00	-
- przekazane darowizny	38 535,86	23 000,00
- koszty sądowe i procesowe	-	44 822,89
- wyroki sądowe	87 740,66	172 409,34
- kary i odszkodowania	148 833,36	287 975,39
- rozliczenie kontraktu FIDIC	-	26 837,66
- odpis z zysku na ZFŚS	300 000,00	-
- inne	62 749,24	14 475,55
RAZEM	1 101 260,00	600 766,88

NOTA 14

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-09-2008	30-09-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	2 590 681,28	898 898,33
- odsetki od udzielonych pożyczek	-	-
- odsetki od lokat	1 723 560,73	-
- wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	240 385,34	-
- dyskonto kaucji	573 636,14	786 661,68
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	-	19 763,48
- pozostałe	53 099,07	92 473,17
b) inne przychody finansowe	1 860,03	78,87
c) przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	-	-
d) zysk ze zbycia inwestycji	146 500,00	-
RAZEM	2 739 041,31	898 977,20

NOTA 15

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-09-2008	30-09-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	683 574,40	883 243,76
- odsetki od kredytów i pożyczek	280 964,15	342 096,17
- dyskonto kaucji	294 943,77	372 810,17
- wycena kredytów, pożyczek skorygowaną ceną nabycia	30 422,96	25 246,85
- odsetki od leasingu	74 505,37	39 406,76
- pozostałe	2 738,15	103 683,81
b) inne koszty finansowe	1 086 853,57	155 688,46
RAZEM	1 770 427,97	1 038 932,22

Inne koszty finansowe

	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-09-2008	30-09-2007
a) ujemne różnice kursowe	989 841,60	77 543,87
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	97 011,97	78 144,59
- z tytułu prowizji	23 717,50	29 292,50
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	73 294,47	47 677,36
- pozostałe	-	1 174,73
Inne koszty finansowe razem:	1 086 853,57	155 688,46

NOTA 16
INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2008

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	436 835 549,55	620,00	11 883 442,38	- 46 725 795,59	401 993 816,34
sprzedaż zewnętrzna	399 138 894,05	620,00	2 854 302,29		401 993 816,34
sprzedaż na rzecz innych segmentów	37 696 655,50		9 029 140,09	- 46 725 795,59	-
Koszt sprzedaży	397 499 765,24	75 404,90	11 228 535,49	- 46 584 218,67	362 219 486,96
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	39 335 784,31	- 74 784,90	654 906,89	- 141 576,92	39 774 329,38
% zysku brutto ze sprzedaży	9,00%	-12062,08%	5,51%	-	9,89%
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu		x			12 758 570,76
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 626 986,79
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		x			26 388 771,83
Wynik na działalności finansowej					968 613,34
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x			27 357 385,17
Podatek dochodowy					6 666 541,17
ZYSK (STRATA) NETTO		x			20 690 844,00
Aktywa	105 964 472,32	52 374 809,73	16 508 477,90	-	174 847 759,95
Pozostałe aktywa nieprzypisane					81 609 125,05
AKTYWA RAZEM	105 964 472,32	52 374 809,73	16 508 477,90	-	256 456 885,00
Kapitał własny					95 861 489,39
Zobowiązania	93 210 604,33	15 503 900,32	755 691,77		109 470 196,42
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane					51 125 199,19
PASYWA RAZEM	93 210 604,33	15 503 900,32	755 691,77	-	256 456 885,00

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2007

Wyszczególnienie	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Pozostałe	Korekty	Razem
Przychody ze sprzedaży	259 956 309,96	11 012 464,93	3 606 038,22	269 338,15	274 844 151,26
Koszt sprzedaży	245 566 455,89	8 721 115,69	2 860 711,72	51 533,85	257 199 817,15
Zysk brutto ze sprzedaży	14 389 854,07	2 291 349,24	745 326,50	217 804,30	17 644 334,11
% zysku brutto ze sprzedaży	5,54%	20,81%	20,67%	-	6,42%
Koszty sprzedaży					-
Koszty zarządu					6 458 106,18
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej		x			- 262 505,23
Zysk z działalności operacyjnej		x			10 923 722,70
Wynik na działalności finansowej					- 139 955,02
Zysk przed opodatkowaniem		x			10 783 767,68
Podatek dochodowy					2 395 651,24
Zysk netto		x			8 388 116,44
Aktywa	89 618 550,29	14 962 485,38	9 357 960,03	-	113 938 995,70
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	28 181 083,92
Razem aktywa	89 618 550,29	14 962 485,38	9 357 960,03	-	142 120 079,62
Pasywa	91 830 833,50	10 029 658,17	8 943 496,08	-	110 803 987,75
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	31 316 091,87
Razem pasywa	91 830 833,50	10 029 658,17	8 943 496,08	-	142 120 079,62

W III kwartale 2008 w segmencie budowlanym przychody uzyskane od czterech klientów indywidualnych przekroczyły 10 % łącznych przychodów. Łączna wartość tych przychodów z tytułu transakcji zewnętrznych uzyskanych od pojedynczego klienta wyniosła 247 009 227,35 zł. Natomiast w porównywalnym okresie przychody przekraczające 10% łącznych przychodów uzyskano od pięciu klientów i ich wartość wyniosła 175 215 531,97 zł.

Amortyzacja według segmentów

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2008	31-12-2007
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	841 195,92	605 070,29
- działalność budowlana	397 119,03	333 247,40
- działalność deweloperska	6 453,72	
- pozostała działalność produkcyjna	437 623,17	271 822,89
Koszty ogólnego zarządu	393 340,48	369 623,29
RAZEM	1 234 536,40	974 693,58

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	298 130 656,44	103 863 159,90	401 993 816,34
Koszt sprzedaży	263 660 164,09	98 559 322,87	362 219 486,96
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	34 470 492,35	5 303 837,03	39 774 329,38
% zysku brutto ze sprzedaży	11,56%	5,11%	9,89%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu			12 758 570,76
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej		x	- 626 986,79
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			26 388 771,83
Wynik na działalności finansowej			968 613,34
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x	27 357 385,17
Podatek dochodowy			6 666 541,17
ZYSK (STRATA) NETTO		x	20 690 844,00
Aktywa	210 667 722,67	33 436 816,87	244 104 539,54
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	12 352 345,46
AKTYWA RAZEM	210 667 722,67	33 436 816,87	256 456 885,00
Pasywa	89 402 776,09	28 672 992,65	118 075 768,74
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	138 381 116,26
PASYWA RAZEM	89 402 776,09	28 672 992,65	256 456 885,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	263 701 825,93	11 142 325,33	274 844 151,26
Koszt sprzedaży	246 451 257,82	10 748 559,33	257 199 817,15
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	17 250 568,11	393 766,00	17 644 334,11
% zysku brutto ze sprzedaży	6,54%	3,53%	6,42%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu		x	6 458 106,18
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 262 505,23
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			10 923 722,70
Wynik na działalności finansowej			- 139 955,02
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x	10 783 767,68
Podatek dochodowy			2 395 651,24
ZYSK (STRATA) NETTO		x	8 388 116,44
Aktywa	124 345 248,72	5 006 113,72	129 351 362,44
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	12 768 717,18
AKTYWA RAZEM	124 345 248,72	5 006 113,72	142 120 079,62
Pasywa	101 511 734,39	7 143 904,60	108 655 638,99
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	33 464 440,63
PASYWA RAZEM	101 511 734,39	7 143 904,60	142 120 079,62

NOTA 17

ŚRODKI PIENIĘŻNE WG WALUT

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	30-09-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	56 364 948,38	x	22 779 395,64
- EURO	2 927 003,68	9 976 106,64	22 774,21	81 577,22
- USD	110 347,56	261 612,00	47 153,43	114 818,60
- RBL	6 239 765,24	582 794,07	15 269 907,52	1 519 355,80
- UAH	7 000,00	3 271,10	3 013,65	1 450,77
RAZEM	x	67 188 732,19	x	24 496 598,03

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2008	30-09-2007
Środki pieniężne w banku i kasie	67 188 732,19	19 744 550,62
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	- 161 778,13	35 314,77
Kredyty w rachunku bieżącym	- 649 913,10	- 1 410 256,09
RAZEM	66 377 040,96	18 369 609,30

NOTA 18

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-09-2008	31-12-2007
Planowane przychody z bieżących projektów	1 324 964 207,74	1 153 352 515,19
Planowane koszty z bieżących projektów	1 224 220 356,25	1 080 515 869,20
Planowana marża na bieżących projektach	100 743 851,49	72 836 645,99
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	632 533 166,01	453 443 230,41
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	552 670 084,33	421 063 378,18
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	79 863 081,68	32 379 852,23
Marża pozostającą do rozpoznania w następnych okresach	20 880 769,81	40 456 793,76
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	20,73%	55,54%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	606 344 830,78	447 147 016,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	1 803 493,08	7 293 717,61
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	-
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	27 991 828,32	997 503,30
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-

NOTA 19

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	11 397 384,92	8 770 469,03
Od pozostałych jednostek	11 397 384,92	8 770 469,03
- otrzymane gwarancje i poręczenia	3 597 384,92	4 667 041,48
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	7 800 000,00	4 103 427,55
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	58 791 197,92	44 296 558,50
Na rzecz pozostałych jednostek	58 791 197,92	44 296 558,50
- udzielone gwarancje i poręczenia	47 103 684,83	38 811 869,99
- sprawy sporne	5 238 922,69	5 184 688,51
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	6 448 590,40	300 000,00

Sprawy sporne spółek Grupy:

- „DREW-BUD” w Józefowie – o zapłatę spornej faktury za roboty budowlane, wartość przedmiotu sporu 50 858,08zł. Sąd zasądził dochodzona pozwem kwotę. Została złożona apelacja.
- Zbigniew Dolegacz „MUSIC” o zapłatę 17 073,50 zł – sprawa w toku
- Pronet Sp. z o.o. w Błoniu o zapłatę 67 183,95 zł – sprawa w toku
- Zarząd 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.
- „INVED-BUD” Sp. z o.o. nota obciążeniowa na kwotę 4 898 607,16 zł

2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

Zastosowane zasady rachunkowości

Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie jednostkowe UNIBEP S.A. za okres od 01-07-2008 do 30-09-2008 zostało sporządzone zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości opublikowaną w raporcie rocznym. Powyższe zasady nie uległy zmianie.

Zasady przyjęte do przeliczenia

Podstawowe pozycje bilansu w przeliczeniu na EURO (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	30-09-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	40 015 526,77	11 740 611,67	23 867 369,57	6 663 140,58
Aktywa obrotowe	216 441 358,23	63 504 198,06	121 451 681,10	33 906 108,63
Aktywa razem	256 456 885,00	75 244 809,73	145 672 550,67	40 667 937,09
Kapitał własny	95 860 748,47	28 125 678,04	16 539 299,81	4 617 336,63
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	160 596 136,53	47 119 131,69	129 133 250,86	36 050 600,46
Pasywa razem	256 456 885,00	75 244 809,73	145 672 550,67	40 667 937,09

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 30 września 2008 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,4083 PLN/EURO.

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

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2008		za 3 miesiące kończące się 30 września 2008		za 9 miesięcy kończących się 30 września 2007		za 3 miesiące kończące się 30 września 2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	401 934 601,81	117 363 448,42	115 224 736,53	34 716 702,78	273 356 169,09	71 346 288,33	130 738 264,94	34 433 803,45
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	59 214,53	17 290,43	29 865,67	8 998,39	1 487 982,17	388 365,13	751 968,20	198 053,15
Koszty sprzedanych produktów i usług	362 190 050,51	105 758 183,35	101 687 539,20	30 638 005,18	255 996 871,38	66 815 490,78	120 343 768,91	31 696 104,33
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	29 436,45	8 595,34	28 203,20	8 497,50	1 202 945,77	313 970,29	462 506,77	121 814,89
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	39 774 329,38	11 613 960,17	13 538 859,80	4 079 198,49	17 644 334,11	4 605 192,39	10 683 957,46	2 813 937,38
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 388 771,83	7 705 425,83	9 545 414,90	2 875 991,23	10 923 722,70	2 851 104,74	7 775 581,11	2 047 930,13
Zysk (strata) brutto	27 357 385,17	7 988 257,42	10 386 242,97	3 129 329,01	10 783 767,68	2 814 576,31	7 585 275,69	1 997 807,55
Zysk (strata) netto	20 690 844,00	6 041 651,53	7 360 799,25	2 217 776,21	8 388 116,44	2 189 308,46	6 206 932,91	1 634 780,05

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2008 r. do 30.09.2008 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 3,4247 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2008 r. do 30.09.2008 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 3,3190 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2007 r. do 30.09.2007 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 3,8314 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2007 r. do 30.09.2007 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 3,7968 PLN/EURO.

Podstawowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	30-09-2008		30-09-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-4 104 165,60	-1 198 401,50	11 862 740,91	3 096 189,62
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-4 975 606,47	-1 452 859,07	-1 887 396,67	-492 612,80
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	51 181 986,61	14 944 954,77	5 610 165,53	1 464 259,94
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	42 102 214,54	12 293 694,20	15 585 509,77	4 067 836,76
F. Środki pieniężne na początek okresu	24 274 826,42	6 776 891,80	2 784 099,53	726 691,25
G. Środki pieniężne na koniec okresu	66 377 040,96	19 475 116,91	18 369 609,30	4 862 901,20

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2008 r.-30.09.2008 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 3,4247 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2007 roku, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO,

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2008 roku, tj. kurs 3,4083 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2007 r.-30.09.2007 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 3,8314 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 30 września 2007 roku, tj. kurs 3,7775 PLN/EURO.

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

W dniu 5 listopada 2008 r. Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę dotyczącą rozszerzenia strategii firmy o sektor budownictwa drogowego. W dniu 5 listopada 2008 r. Rada Nadzorcza Emitenta pozytywnie zaopiniowała w/w uchwałę Zarządu.

W związku z rozszerzeniem strategii Emitenta (strona 70-72 Prospektu) o sektor budownictwa drogowego, Zarząd UNIBEP S.A. informuje, iż nowe zadanie strategiczne będzie realizowane z wypracowanych zysków, środków z emisji akcji serii B oraz ewentualnie kredytów bankowych.

W związku z powyższym ulegają rozszerzeniu cele emisyjnie opisane w prospekcie emisyjnym Emitenta zatwierdzonym przez KNF w dniu 29 lutego 2008 r. (strona 30 Prospektu) i otrzymują następujące brzmienie:

- zakup gruntów pod działalność deweloperską (lub przejęcie projektów deweloperskich): 25%
- zwiększenie poziomu kapitału obrotowego: 20-15%
- rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej (technologia CETE): 5%
- uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji: 30-25%
- uruchomienie działalności w sektorze budownictwa drogowego: 20-30%

W dniu 6 listopada 2008 r. pomiędzy UNIBEP S.A., a Spółką Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o. w Warszawie zawarta została umowa przedwstępna nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości wraz ze znajdującymi się na niej nakładami oraz praw autorskich do projektu zespołu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Kwatery Głównej 46 o pow. 1,9324 ha. Na tym terenie zaprojektowane jest osiedle składające się z 355 mieszkań, przewidziane do realizacji w trzech etapach.

Strony uzgodniły łączną cenę za w/w nieruchomość w kwocie 52.655.000,00 zł (w tym 27.655.000,00 nakłady UNIBEP) powiększoną o należny podatek od towarów i usług (VAT) określony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Celem transakcji jest przejęcie realizacji rozpoczętego projektu deweloperskiego, w którym Unibep S.A. występuje w roli Generalnego Wykonawcy (umowa opisana na stronie 79 prospektu emisyjnego). W związku z brakiem możliwości pozyskania dalszego finansowania przez Inwestora Unibep zwrócił się z propozycją odkupienia całego projektu na warunkach rynkowych.

W ten sposób projekt może zostać ukończony a wszelkie należności Unibep rozliczone z ceną transakcji.

Projekt (trzy etapy) zostanie zrealizowany w ciągu kilku lat jako własny projekt deweloperski Grupy Unibep.

Wynegocjowana cena zakupu odzwierciedla obecną sytuacją na rynku mieszkaniowym i stwarza duże szanse na wysoką rentowność projektu.

Część ceny zakupu zostanie skompensowana z należnościami, część płatności zostanie odroczone w czasie.

Transakcja nie ma wpływu na inne plany inwestycyjne (poza obszarem deweloperskim) przedstawione przez spółkę.

Umowa przedwstępna została zawarta pod warunkiem, że Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy nie wykona prawa pierwokupu przysługującego Miastu Stołecznemu Warszawa na podstawie art.109 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603 ze zmianami).

W przypadku nie wykonania pierwokupu przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy umowa przeniesienia wieczystego użytkowania zostanie zawarta w terminie 14 (czternastu) dni od upływu ustawowego jednomiesięcznego terminu przewidzianego do wykonania prawa pierwokupu oraz po spełnieniu przez Sprzedającego warunku, iż w dniu zawarcia umowy przeniesienia wieczystego użytkowania przedmiot sprzedaży nie będzie przedmiotem żadnych obciążeń lub roszczeń osób trzecich, poza obciążeniami i roszczeniami uzgodnionymi pomiędzy Stronami. Wskazana umowa zostanie zawarta nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2008.

W ramach umowy sprzedaży następuje przeniesienie na UNIBEP S.A. praw i obowiązków wynikających z decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących pozwolenia na budowę i projektu budowlanego.

Zarząd UNIBEP S.A.

Mariusz Sawoniewski

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Członek Zarządu

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu



Unibep Spółka Akcyjna
ul. 3 Maja 19, Bielsk Podlaski, tel. (085) 730 70 61, fax: (085) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl
www.unibep.pl

