



Skrócony skonsolidowany raport za III kwartał 2010 roku



Spis treści

| | |
|---|-----------|
| I. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy | 3 |
| 1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu | 3 |
| 2. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne..... | 6 |
| 3. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok | 7 |
| 4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy | 7 |
| 4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe..... | 7 |
| 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..... | 9 |
| 6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji* | 9 |
| 6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące | 9 |
| 6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych | 9 |
| 6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda | 10 |
| 7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej | 10 |
| 8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi..... | 10 |
| 9. Inne istotne informacje Grupy | 10 |
| II. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-07-2010 do 30-09-2010 | 11 |
| 1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej..... | 11 |
| 2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych | 13 |
| 3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 15 |
| 4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych..... | 17 |
| III. Objaśnienia do sprawozdania finansowego | 18 |
| 1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu..... | 18 |
| 2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 20 |
| 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..... | 40 |

I. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze

Zgodnie z oczekiwaniami trzeci kwartał był kolejnym kwartałem silnie wzrostowym. Sprzedaż była ponad dwukrotnie wyższa niż w roku ubiegłym, była też wyższa niż w poprzednich kwartałach obecnego roku. Podobnie w zakresie zysków można zauważyć istotną poprawę, zarówno na tle roku poprzedniego, jak też na tle pierwszego i drugiego kwartału tego roku.

Osiągnięte wyniki potwierdzają, że prognozy na rok obecny są realne i spółka zmierza w kierunku ich realizacji.

Największy udział we wzroście sprzedaży miał główny segment działalności, tj. generalne wykonawstwo w kraju. Należy podkreślić, że mimo wcześniejszych obaw marża w tym segmencie utrzymuje się na zadowalającym poziomie. W najbliższym tygodniu spodziewamy się uzupełnienia portfela zleceń o kolejne istotne kontrakty, zarówno mieszkaniowe, jak też z obszaru budownictwa komercyjnego.

Niewątpliwie najważniejszym wydarzeniem ostatnich tygodni było pozyskanie kontraktu w Mińsku, na Białorusi. Jest to kolejny, po ostatnio podpisanym w Petersburgu, duży kontrakt na rynkach wschodnich. Rynek białoruski ma potencjał rozwoju i może stanowić uzupełnienie działalności na dobrze znanym dla nas rynku rosyjskim.

Jeżeli nie wystąpią nieoczekiwane problemy z finalizacją finansowania kontraktów, to rok 2011 będzie dla segmentu eksportowego lepszy niż rekordowy w historii firmy rok 2008.

Z punktu widzenia średnioterminowego horyzontu czasowego najważniejsze jest jednak to, że po ożywieniu w budownictwie mieszkaniowym, drugi z najważniejszych sprzed kryzysu segmentów wraca do dawnej kondycji.

Pozytywnie oceniamy wyniki obszaru deweloperskiego, zarówno tempo sprzedaży lokali, jak też uzyskiwane marże. Na osiedlu Santorini wolnych zostało mniej niż 10% wszystkich mieszkań. Ruszyła budowa oraz sprzedaż nowego osiedla w Warszawie – Point House, gdzie podpisane zostały pierwsze umowy sprzedaży.

W porównaniu do poprzednich kwartałów wzrost sprzedaży i rentowności notuje też segment drogowy, choć cały czas uzyskiwane marże są niższe od naszych oczekiwań.

Jedynym segmentem, który notuje straty jest produkcja. Wpływ na to miało istotne obniżenie rentowności jednego z realizowanych kontraktów. Podjęliśmy działania organizacyjne i kadrowe, aby i ten segment stał się rentowny.

W czwartym kwartale spodziewamy się wyników adekwatnych do przedstawionych prognoz rocznych.

Wierzmy też, że uda nam się zakończyć kilka zaawansowanych projektów rozwojowych, których efekty będą miały istotny wpływ na wyniki Grupy UNIBEP w latach następnych.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Z wyrazami szacunku

Jan Mikołuszko
Prezes Zarządu
UNIBEP S.A.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

| | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | I-III kw. 2010 | I-III kw. 2009 | I-III kw. 2010 | I-III kw. 2009 |
| Przychody netto ze sprzedaży | 471 824 | 234 255 | 117 876 | 53 249 |
| EBITDA | 23 446 | 17 785 | 5 858 | 4 043 |
| EBIT | 19 286 | 14 671 | 4 818 | 3 335 |
| Zysk/Strata netto | 14 994 | 11 020 | 3 746 | 2 505 |

Wybrane dane finansowe bilansowe*

| | w tys. PLN, na dzień | | w tys. EUR, na dzień | |
|-----------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
| | 30.09.2010 | 31.12.2009 | 30.09.2010 | 31.12.2009 |
| Aktywa trwałe | 85 457 | 72 593 | 21 434 | 17 670 |
| Aktywa obrotowe | 315 131 | 203 067 | 79 040 | 49 430 |
| Aktywa/Pasywa | 400 588 | 275 661 | 100 473 | 67 100 |
| Kapitał własny | 133 352 | 110 318 | 33 447 | 26 853 |
| Kapitał obcy | 267 236 | 165 342 | 67 027 | 40 247 |

*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. 2010 | I-III kw. 2009 | I-III kw. 2010 | I-III kw. 2009 |
| Przepływy z działalności operacyjnej | 34 085 | - 15 515 | 8 516 | - 3 527 |
| Przepływy z działalności inwestycyjnej | - 3 728 | - 32 867 | -931 | - 7 471 |
| Przepływy z działalności finansowej | -14 445 | 5 573 | -3 609 | 1 267 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 18 170 | 59 121 | 4 423 | 14 170 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 34 082 | 16 313 | 8 548 | 3 863 |

Wybrane wskaźniki finansowe

| | I-III kw. 2010 | I-III kw. 2009 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Rentowność EBIT | 4,09% | 6,26% |
| Rentowność netto (ROS) | 3,18% | 4,70% |
| Rentowność kapitałów własnych (ROE) | 12,31% | 10,25% |
| Relacja kosztów zarządu do przychodów | 3,23% | 4,77% |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia | 0,67 | 0,60* |
| Wskaźnik płynności bieżącej | 1,49 | 1,47* |
| Wskaźnik płynności gotówkowej | 0,16 | 0,13* |

*Wskaźniki zostały wyliczone dla roku 2009

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 2010

1) Umowa na wielorodzinne budynki mieszkalne w Stavanger w Norwegii

W dniu 1 lipca 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę dwóch 3-kodygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nazwie „Hillevågs Hagen” w Stavanger, Norwegia. Zamawiającym jest Hillevåg Terrasse AS.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie w standardzie „pod klucz” dwóch 3-kodygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podpiwniczeniem i garażem. W budynkach o łącznej

powierzchni użytkowej 1470 m2 znajdować się będą 22 mieszkania. Budynki będą wykonane w technologii paneli drewnianych.

Wartość inwestycji: 32 400 000,- NOK brutto (25 920 000,- NOK netto), tj. 16 818 840 PLN brutto (13 455 072 PLN netto) - wg. średniego kursu NBP z dnia 01.07.2010 r.

Terminy realizacji:

Produkcja paneli : listopad 2010r.

Montaż paneli: listopad - grudzień 2010r.

Zakończenie inwestycji: lipiec 2011r.

Panele zostaną wyprodukowane w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

2) Umowa na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. Wyścigowej w Warszawie

W dniu 13 lipca 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla mieszkaniowego położonego u zbiegu ul. Wyścigowej i Rzymowskiego w Warszawie. Zamawiającym jest GN INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A.). Inwestorem zastępczym inwestycji jest Unidevelopment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A.).

Inwestycja składać się będzie z 236 mieszkań o podwyższonym standardzie, 250 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Całkowita powierzchnia inwestycji to ponad 37 tys. m2, z czego prawie 16 tys. m2 zajmie powierzchnia mieszkań.

Wynagrodzenie: 55.565.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Termin realizacji umowy: 05.08.2010 – 08.10.2011

3) Sprzedaż akcji własnych

W dniu 23 lipca 2010 r., Zarząd UNIBEP S.A. otrzymał informację z Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, który działając na zlecenie UNIBEP S.A. w dniu 22 lipca 2010 r., dokonał transakcji sprzedaży 150.000 sztuk akcji UNIBEP S.A. o łącznej wartości brutto 1 222 470,90 zł (tj. średnio 8,15 zł/ za akcję).

Sprzedane akcje stanowiły 0,44% kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,44% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Po dokonaniu powyższej transakcji Emitent nie posiada już akcji własnych. Zbycie akcji własnych przez UNIBEP S.A. zostało dokonane zgodnie z Uchwałą Nr 5 NWZA UNIBEP S.A. z dnia 14 grudnia 2009 r., zgodnie z którą akcje skupione mogą podlegać odsprzedaży.

4) Umowa na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. 1000-lecia PP w Białymstoku

W dniu 29 lipca 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla mieszkaniowego położonego przy ul. 1000-lecia PP w Białymstoku. Zamawiającym jest „Rogowski Budownictwo” Radosław Rogowski z siedzibą w Białymstoku.

Inwestycja składać się będzie z 138 mieszkań, 39 lokali użytkowych, 198 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Całkowita powierzchnia inwestycji to ponad 29 tys. m2, w tym ponad 15 tys. m2 powierzchni użytkowej mieszkań.

Wynagrodzenie: 39.000.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Termin realizacji umowy: rozpoczęcie robót w ciągu 3 dni od uzyskania ostatecznej decyzji na budowę i przekazania placu budowy – zakończenie budowy 30.04.2012.

Wejście w życie umowy jest uzależnione od uzyskania przez Zamawiającego ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę do dnia 31.10.2010 r.

5) Poręczenie kredytu dla spółki zależnej GN Invest Sp. z o.o. w związku z realizacją projektu developerskiego

W dniu 4 sierpnia 2010 r., UNIBEP S.A. dokonał poręczenia umowy kredytowej zwartej w tym samym dniu przez spółkę zależną GN Invest Sp. z o.o. dotyczącej finansowania realizacji osiedla mieszkaniowego położonego przy ul. Wyścigowej w Warszawie.

Wartość kredytu: 50.000.000 zł, limit poręczenia: 16.000.000 zł.

Poręczenie zostało udzielone na okres trwania umowy kredytu tj. do 30.06.2012 roku

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 3M + marża.

Spółka GN Invest Sp. z o.o. jest w 100% zależna od UNIBEP S.A.

6) Wybór oferty spółki na budowę hotelu w Mińsku

W dniu 21 września 2010 r., otrzymał informację o wyborze jego oferty na budowę hotelu w Mińsku (Republika Białoruś). Inwestorem przedsięwzięcia jest Miejskie Państwowe Przedsiębiorstwo z siedzibą w Mińsku. Przedmiotem inwestycji jest realizacja hotelu w standardzie 4*, "pod klucz" wraz z parkingiem w centralnej części Mińska. Kontrakt obejmuje projektowanie i wykonawstwo. Wstępne parametry inwestycji: 22 kondygnacje, ok. 300 pokoi hotelowych, 6-kondygnacyjny garaż wolnostojący, powierzchnia całkowita ok. 40 tys. m² (łącznie część hotelowa, fitness, basen, część rozrywkowa i restauracyjna).

Wynagrodzenie: 40.453.220 EUR netto.

Termin realizacji inwestycji: 05.2011-12.2013.

Do rozpoczęcia realizacji inwestycji niezbędne jest podpisanie umowy z Inwestorem (wzór był elementem oferty) oraz pozyskanie przez Inwestora finansowania z ubezpieczeniem KUKE (wstępna oferta banku na finansowanie 85% wartości inwestycji była elementem oferty).

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 (w tys. PLN).

SEGMENT BRANŻOWY

| Wyszczególnienie | SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2010 | | | | | | |
|------------------------------------|--|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| | Działalność budowlana kubaturowa | Działalność budowlana drogową | Działalność deweloperska | Działalność produkcyjna | Działalność pozostała | Korekty konsolidacyjne | Razem |
| Przychody ze sprzedaży | 340 474 | 49 576 | 55 613 | 26 209 | 3 554 | -3 603 | 471 824 |
| sprzedaż zewnętrzna | 340 474 | 49 576 | 55 613 | 26 029 | 131 | | 471 824 |
| sprzedaż na rzecz innych segmentów | | | | 180 | 3 423 | -3 603 | 0 |
| Koszt sprzedaży | 313 830 | 47 772 | 42 699 | 30 537 | 2 261 | -2 047 | 435 052 |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 26 643 | 1 804 | 12 915 | -4 328 | 1 294 | -1 557 | 36 772 |
| % zysku brutto ze sprzedaży | 7,8% | 3,6% | 23,2% | -16,5% | 36,4% | 43,2% | 7,8% |

| WYSZCZEGÓLNIENIE | SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2009 | | | | | |
|------------------------------------|--|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| | Działalność budowlana kubaturowa | Działalność budowlana drogową | Działalność deweloperska | Działalność pozostała | Korekty konsolidacyjne | Razem |
| Przychody ze sprzedaży | 199 784 | 17 584 | 16 194 | 2 418 | -1 724 | 234 255 |
| sprzedaż zewnętrzna | 199 632 | 17 584 | 16 194 | 846 | | 234 255 |
| sprzedaż na rzecz innych segmentów | 152 | | | 1 572 | -1 724 | 0 |
| Koszt sprzedaży | 175 894 | 15 198 | 14 088 | 5 295 | -1 866 | 208 610 |
| ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY | 23 890 | 2 385 | 2 106 | -2 877 | 142 | 25 646 |
| % zysku brutto ze sprzedaży | 12,0% | 13,6% | 13,0% | -119,0% | | 10,9% |

Głównym źródłem przychodów Grupy UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż z działalności budowlanej kubaturowej. W każdym z segmentów wystąpił wyraźny wzrost sprzedaży.

SEGMENT GEOGRAFICZNY

| WYSZCZEGÓLNIENIE | SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2010 | | |
|--|---|---------------|---------------|
| | KRAJ | EKSPORT | RAZEM |
| Przychody ze sprzedaży | 433 733 | 38 091 | 471 824 |
| Koszt sprzedaży | 393 345 | 41 707 | 435 052 |
| ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY | 40 388 | -3 616 | 36 772 |
| % zysku brutto ze sprzedaży | 9,3% | -9,5% | 7,8% |

| WYSZCZEGÓLNIENIE | SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NADZIEŃ 30-09-2009 | | |
|--|--|--------------|---------------|
| | KRAJ | EKSPORT | RAZEM |
| Przychody ze sprzedaży | 188 886 | 45 369 | 234 255 |
| Koszt sprzedaży | 167 466 | 41 143 | 208 610 |
| ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY | 21 420 | 4 226 | 25 646 |
| % zysku brutto ze sprzedaży | 11,3% | 9,3% | 10,9% |

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym. Spadek rentowności eksportu wynika ze strat na pierwszych kontraktach zrealizowanych na rynku norweskim.

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

Po analizie wyników za trzy kwartały roku 2010 oraz czynników zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na wyniki Zarząd spółki UNIBEP S.A. podtrzymuje podwyższone prognozy Grupy UNIBEP na rok 2010 zaprezentowane w raporcie bieżącym nr 29/2010 z dnia 2010.07.29.

Prognoza zakłada osiągnięcie następujących wielkości (w mln PLN):

| | |
|------------------------|-------|
| Przychody ze sprzedaży | 680,0 |
| Zysk netto | 22,0 |

4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Podobnie jak w poprzednich okresach zasadniczy wpływ na poziom sprzedaży, w porównaniu do tego samego okresu roku ubiegłego, miał posiadany przez UNIBEP portfel zamówień w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym oraz jego struktura.

W porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego wyraźnie wzrosła działalność spółki we wszystkich pozostałych segmentach działalności.

W dalszym ciągu straty notuje działalność produkcyjna (efekt kosztów wejścia na rynek i niewielkiej jeszcze skali wykorzystania mocy produkcyjnych fabryki).

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa.
- Wzrost cen materiałów budowlanych i usług firm podwykonawczych.
- Utrudniony dostęp do kredytów bankowych, szczególnie dla osób fizycznych (kredyty hipoteczne).

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- Poprawa klimatu inwestycyjnego na rynkach wschodnich.
- Kontynuacja ożywienia na rynku mieszkaniowym, w tym głównie na rynku norweskim.

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- Pozyskanie większych wartościowo kontraktów w segmencie drogowym.
- Wzrost konkurencyjności firmy w segmencie drogowym dzięki nowym inwestycjom w wytwórnię mas bitumicznych.
- Pełniejsze wykorzystanie mocy produkcyjnych fabryki, wejście w nowe segmenty budownictwa modułowego.

- Wykorzystanie dużego wzrostu sprzedaży przy negocjacjach cen usług i materiałów budowlanych.
- Podjęcie działań w kierunku rozwoju firmy na rynku białoruskim.

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- Stosunkowo duży udział budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego w strukturze przychodów.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

| | | 2010 | | 2011 | | | | 2009 | 2010 | 2011 |
|----------------------------------|---------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|
| | | III | IV | I | II | III | IV | | | |
| PKB | % r/r | 3,7 | 3,9 | 3,8 | 3,5 | 3,3 | 3,0 | 1,7 | 3,6 | 3,4 |
| PKB | % | 0,9 | 1,0 | 1,0 | 0,9 | 0,9 | 0,8 | x | x | x |
| Wartość dodana | | | | | | | | | | |
| w przemyśle | % r/r | 11,5 | 11,7 | 8,0 | 7,4 | 7,0 | 6,7 | -0,3 | 11,1 | 7,3 |
| w budownictwie | % r/r | 6,2 | 6,4 | 9,0 | 8,1 | 8,5 | 7,8 | 9,9 | 3,7 | 8,3 |
| w usługach rynkowych | % r/r | 1,4 | 2,3 | 3,1 | 2,9 | 2,8 | 2,5 | 0,9 | 1,2 | 2,8 |
| Popyt krajowy | % r/r | 3,4 | 4,7 | 3,1 | 3,3 | 3,4 | 3,6 | -1,0 | 3,6 | 3,4 |
| Spożycie ogółem | % r/r | 3,1 | 3,3 | 3,0 | 2,9 | 2,8 | 2,7 | 2,0 | 2,8 | 2,8 |
| w tym: indywidualne | % r/r | 3,3 | 3,4 | 3,2 | 2,9 | 2,9 | 2,8 | 2,1 | 3,0 | 2,9 |
| Inwestycje | % r/r | 1,3 | 3,3 | 4,5 | 5,3 | 5,7 | 5,9 | -1,1 | -0,9 | 5,5 |
| Produkcja sprzedana | | | | | | | | | | |
| przemysłu | % r/r | 10,9 | 11,9 | 9,6 | 8,9 | 8,3 | 7,9 | -3,2 | 11,2 | 8,6 |
| budownictwa | % r/r | 7,5 | 9,0 | 10,7 | 9,3 | 9,9 | 9,0 | 3,7 | 3,4 | 9,6 |
| Inflacja (CPI; średnia) | % | 2,2 | 2,5 | 2,7 | 2,6 | 2,6 | 2,4 | 3,3 | 2,5 | 2,6 |
| Inflacja (CPI; k.o.) | % | 2,5 | 2,7 | 2,7 | 2,7 | 2,6 | 2,4 | 3,5 | 2,7 | 2,4 |
| Podaż pieniądza (M3; k.o.) | % | 7,2 | 7,3 | 7,4 | 7,7 | 7,8 | 7,8 | 8,1 | 7,3 | 7,8 |
| Wynagrodzenie brutto realne | % r/r | 2,1 | 3,5 | 3,2 | 3,4 | 3,5 | 3,5 | 2,1 | 2,0 | 3,4 |
| Przeciętne zatrudnienie w GN | % r/r | 1,7 | 1,8 | 2,1 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | -0,5 | 1,0 | 2,2 |
| Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.) | % | 11,5 | 12,3 | 12,4 | 11,5 | 10,6 | 10,8 | 12,1 | 12,3 | 10,8 |
| Eksport (GUS/RN) | % | 12,3 | 7,3 | 11,8 | 9,3 | 7,9 | 5,4 | -6,8 | 11,2 | 8,6 |
| Import (GUS/RN) | % | 11,3 | 9,4 | 10,4 | 8,9 | 8,1 | 6,9 | -12,4 | 11,1 | 8,5 |
| Saldo obr. bież. BP (krocząco) | % PKB | -2,2 | -2,5 | -3,0 | -3,4 | -3,5 | -3,6 | -1,6 | -2,5 | -3,6 |
| Średni kurs dolara (NBP) | PLN/USD | 3,11 | 3,0 | 3,0 | 2,9 | 2,7 | 2,7 | 3,12 | 3,0 | 2,8 |
| Średni kurs euro (NBP) | PLN/EUR | 4,01 | 4,0 | 3,9 | 3,8 | 3,7 | 3,6 | 4,33 | 4,0 | 3,8 |

Źródło: IBnGR, październik 2010

4.3. Sezonowość

W III kwartale 2010 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP



W okresie III kwartału br. struktura Grupy UNIBEP nie uległa zmianie.

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o., PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim oraz GN Invest Sp. z o.o.. W analizowanym

okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVEPOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. Spółka GN Invest obecnie ma znikomy wpływ na wyniki finansowe, ma jednak wpływ na dane bilansowe Grupy. W najbliższych latach przewiduje się również istotny wpływ GN Invest Sp. z o.o. na wyniki finansowe Grupy UNIBEP.

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

6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji*

| Lp. | Imię i nazwisko (firma) | Liczba posiadanych akcji | Udział w kapitale zakładowym (%) | Liczba głosów | Udział w ogólnej liczbie głosów (%) |
|-----|---|--------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| 1. | Zofia Mikołuszko | 9.179.646 | 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. | AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK | 2.828.220 | 8,34% | 2.828.220 | 8,34% |

*stan na dzień 30 września 2010 r. -

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

| Lp. | Imię i nazwisko (firma) | Funkcja | Liczba posiadanych akcji | Liczba głosów | Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%) |
|----------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|--|
| ZARZĄD | | | | | |
| 1. | Jan Mikołuszko | Prezes Zarządu | 50.000 | 50.000 | --- |
| 2. | Leszek Marek Gołąbicki | Wiceprezes Zarządu | 50.000 | 50.000 | --- |
| 3. | Mariusz Sawoniewski | Wiceprezes Zarządu | 45.000 | 45.000 | --- |
| RADA NADZORCZA | | | | | |
| 1. | Dariusz Tomasz Skowroński | Przewodniczący RN | 50.000 | 50.000 | --- |
| 2. | Zofia Mikołuszko | Wiceprzewodnicząca RN | 9.179.646 | 9.179.646 | 27,06% |
| 3. | Zofia Stajkowska | Członek RN | 6.124.602 | 6.124.602 | 18,05% |
| 4. | Czesław Miedziałowski | Członek RN | 0 | 0 | --- |
| 5. | Marzena Wilbik-Kaczyńska | Członek RN | 0 | 0 | --- |
| 6. | Irena Kubajewska | Członek RN | 0 | 0 | --- |

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

6.4 Wyłacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 19 kwietnia 2010 r. Zarząd UNIBEP S.A. przedłożył Radzie Nadzorczej wniosek o przeznaczenie części zysku netto za 2009 rok na wypłatę dywidendy. Łączna wartość planowanej dywidendy wyniosła 3.392.718,40 zł tj. 10 gr na akcję.

Jednocześnie Zarząd Spółki poinformował, iż rekomendacja dotycząca wypłaty dywidendy jest zgodna z polityką UNIBEP S.A. dotyczącą udziału akcjonariuszy w zysku Spółki, ogłoszoną w Prospekcie Emisyjnym i potwierdzoną później w publikowanych raportach okresowych.

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.

Rada Nadzorcza podczas posiedzenia w dniu 19 kwietnia 2010 r. pozytywnie zaopiniowała przedłożony wniosek i zaaprobowwała przedłożenie go do rozpatrzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

W dniu 31 maja 2010 r., Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2009 r. Zgodnie z podjętą uchwałą ustalono wartość dywidendy w wysokości 10 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy to 3.392.718,40 zł. Dzień dywidendy (D) ustalono na 17 czerwca 2010 r. Dzień wypłaty dywidendy (W) ustalono na 2 lipca 2010 r.

Własne akcje pozostające na dzień dywidendy w posiadaniu UNIBEP S.A. nie uczestniczyły w dywidendzie.

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 wiarytelności, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie zawarł żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi, oprócz umowy na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. Wyścigowej w Warszawie. Szczegóły transakcji opisane zostały na stronie nr 5 w punkcie 2 „Informacji o istotnych dokonaniach lub niepowodzeniach Grupy w okresie III kwartału 2010”.

9. Inne istotne informacje Grupy

W dniu 4 sierpnia 2010 r., UNIBEP S.A. dokonał poręczenia umowy kredytowej zwartej w tym samym dniu przez spółkę zależną GN Invest Sp. z o.o. dotyczącej finansowania realizacji osiedla mieszkaniowego położonego przy ul. Wyścigowej w Warszawie. Wartość kredytu: 50.000.000 zł, limit poręczenia: 16.000.000 zł. Poręczenie zostało udzielone na okres trwania umowy kredytu tj. do 30.06.2012 roku. Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 3M + marża. Spółka GN Invest Sp. z o.o. jest w 100% zależna od UNIBEP S.A.

II. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-07-2010 do 30-09-2010

Prezentowane kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-07-2010 do 30-09-2010 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie to nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

Uwaga: kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej.

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| | NOTA | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 | 52 052 934,97 | 49 084 575,69 |
| Wartości niematerialne | | 6 768 579,01 | 4 993 661,13 |
| Środki trwałe w budowie | 1 | 1 751 282,27 | 15 281,14 |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe | | - | - |
| Kaucje z tytułu umów o budowę | 9 | 8 160 517,13 | 6 319 842,27 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 10 | 13 586 380,00 | 9 255 295,00 |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów | | 2 401 493,58 | 2 232 932,31 |
| Pożyczki udzielone | | - | - |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | 735 381,70 | 691 897,95 |
| Aktywa trwałe razem | | 85 456 568,66 | 72 593 485,49 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 2 | 111 000 283,62 | 100 921 750,88 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 3 | 128 734 841,50 | 55 015 434,75 |
| Kaucje z tytułu umów o budowę | 9 | 11 762 121,28 | 16 976 574,53 |
| Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę | 8 | 21 538 352,17 | 8 156 809,81 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 3 003 742,46 | 1 239 995,46 |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe | | - | 111 250,00 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 4 | 34 912 183,11 | 18 103 254,28 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | 3 878 449,14 | 2 242 022,20 |
| Pożyczki udzielone | | 300 000,00 | 300 000,00 |
| Aktywa obrotowe razem | | 315 129 973,28 | 203 067 091,91 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | | 1 011,50 | - |
| AKTYWA RAZEM | | 400 587 553,44 | 275 660 577,40 |

| | NOTA | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| PASYWA | | | |
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał podstawowy | | 3 392 718,40 | 3 392 718,40 |
| Udziały własne | | - | 7 811 700,00 |
| Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych | - | 5 364,11 | 11 695,76 |
| Pozostałe kapitały | | 115 042 088,58 | 100 107 656,49 |
| Zyski (straty) zatrzymane | | 14 367 492,92 | 14 640 055,59 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 132 796 935,79 | 110 317 034,72 |
| Kapitał mniejszości | | 554 900,24 | 1 491,52 |
| Kapitał własny ogółem | | 133 351 836,03 | 110 318 526,24 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe | 5 | 26 433 171,84 | 8 294 793,45 |
| Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne | | 424 720,62 | 202 891,26 |
| Rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 10 | 9 656 422,00 | 5 111 349,00 |
| Kaucje z tytułu umów o budowę | 9 | 13 844 541,60 | 12 977 245,56 |
| Przychody przyszłych okresów | | 5 146 490,32 | 908 894,56 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 55 505 346,38 | 27 495 173,83 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 7 | 115 916 501,49 | 71 074 794,05 |
| Kaucje z tytułu umów o budowę | 9 | 19 403 422,89 | 12 138 925,50 |
| Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę | 8 | 22 525 900,31 | 17 885 880,13 |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe | 5 | 4 545 811,47 | 13 173 193,93 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 32 005,27 | 22 852,00 |
| Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne | 6 | 24 366 313,82 | 17 500 038,60 |
| Przychody przyszłych okresów | | 24 940 415,78 | 6 051 193,12 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 211 730 371,03 | 137 846 877,33 |
| PASYWA RAZEM | | 400 587 553,44 | 275 660 577,40 |
| Wartość księgową | | 132 796 935,79 | 110 317 034,72 |
| Liczba akcji | | 33 927 184 | 33 927 184 |
| Wartość księgową na jeden udział/akcję (w zł) | | 3,91 | 3,25 |
| Rozwodniona liczba udziałów/akcji | | 33 984 399 | 33 927 184 |
| Rozwodniona wartość księgową na jedno udział/akcję (w zł) | | 3,91 | 3,25 |

2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

| | NOTA | za 9 miesięcy kończących się 30 września 2010 | za 3 miesiące kończące się 30 września 2010 | za 9 miesięcy kończących się 30 września 2009 | za 3 miesiące kończące się 30 września 2009 |
|---|------|--|---|--|---|
| A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY) | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | | | | | |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 12 | 459 941 031,04 | 179 726 987,26 | 229 001 847,26 | 68 030 640,16 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 13 | 11 882 662,36 | 5 925 899,59 | 5 253 227,23 | 2 325 323,45 |
| Przychody ze sprzedaży ogółem | | 471 823 693,40 | 185 652 886,85 | 234 255 074,49 | 70 355 963,61 |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług | | 423 844 496,39 | 165 504 646,94 | 203 636 293,61 | 60 944 961,33 |
| Koszty sprzedanych towarów i materiałów | | 11 207 318,26 | 5 292 886,07 | 4 973 227,85 | 2 177 111,55 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | | 36 771 878,75 | 14 855 353,84 | 25 645 553,03 | 7 233 890,73 |
| Koszty sprzedaży | | 2 413 855,52 | 861 923,34 | 1 894 795,39 | 568 975,23 |
| Koszty zarządu | | 15 232 084,71 | 6 033 535,57 | 11 170 201,31 | 3 826 031,96 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 15 | 1 114 625,42 | 330 298,84 | 3 764 064,34 | 3 446 535,87 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 15 | 955 015,08 | 504 015,11 | 1 673 284,70 | 1 160 669,84 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | | 19 285 548,86 | 7 786 178,66 | 14 671 335,97 | 5 124 749,57 |
| Przychody finansowe | 16 | 2 908 249,53 | 504 236,13 | 2 376 878,33 | 318 375,02 |
| Koszty finansowe | 16 | 3 178 421,22 | 210 516,72 | 2 615 774,36 | 1 291 238,28 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 19 015 377,17 | 8 079 898,07 | 14 432 439,94 | 4 151 886,31 |
| Podatek dochodowy | | 4 021 201,12 | 1 683 577,01 | 3 412 291,18 | 750 169,43 |
| Zysk (strata) netto | | 14 994 176,05 | 6 396 321,06 | 11 020 148,76 | 3 401 716,88 |

| | za 9 miesięcy kończących się 30 września 2010 | za 3 miesiące kończące się 30 września 2010 | za 9 miesięcy kończących się 30 września 2009 | za 3 miesiące kończące się 30 września 2009 |
|---|--|---|--|---|
| B. POZOSTAŁE DOCHODY | | | | |
| Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych) | 5 971,40 | - 8 465,21 | - 2 826,97 | - 3 512,38 |
| Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji), | - | - | - | - |
| Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływów pieniężnych (MSSF 7). | - | - | - | - |
| Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne) | - | - | - | - |
| Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracownicze; | - | - | - | - |
| Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych | - | - | - | - |
| Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem | - | - | - | - |
| Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu | 5 971,40 | - 8 465,21 | - 2 826,97 | - 3 512,38 |
| Całkowite dochody ogółem | 15 000 147,45 | 6 387 855,85 | 11 017 321,79 | 3 398 204,50 |
| Zysk/strata netto, z tego przypadający: | 14 994 176,05 | 6 396 321,06 | 11 020 148,76 | 3 401 716,88 |
| akcjonariuszom jednostki dominującej | 14 999 564,79 | 6 393 616,60 | 11 019 894,66 | 3 401 716,88 |
| akcjonariuszom mniejszościowym | - 5 388,74 | 2 704,46 | 254,10 | - |
| Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych) | 0,44 | 0,19 | 0,32 | 0,10 |
| Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych) | 0,44 | 0,19 | 0,32 | 0,10 |

Grupa UNIBEPSkrócony skonsolidowany raport za III kwartał 2010 roku

| | | | | |
|---|--------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Łączne całkowite dochody , z tego przypadające: | 15 000 147,45 | 6 387 855,85 | 11 017 321,79 | 3 398 204,50 |
| akcjonariuszom jednostki dominującej | 15 005 896,44 | 6 385 664,85 | 11 017 067,69 | 3 398 304,22 |
| akcjonariuszom mniejszościowym | - ⁵ 748,99 | 2 191,00 | 254,10 | -99,72 |
| Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych) | 0,44 | 0,19 | 0,32 | 0,10 |
| Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych) | 0,44 | 0,19 | 0,32 | 0,10 |

3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

| WYSZCZEGÓLNIENIE | Kapitał podstawowy | Udziały własne | Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych | Pozostałe kapitały | | | Zyski (straty) zatrzymane | | Razem | Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli | Kapitał własny razem |
|---|---------------------|----------------------|--|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-----------------------|
| | | | | Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie | Kapitał rezerwowowy | Kapitał zapasowy | Zysk (strata) z lat ubiegłych | Zysk (strat) bieżący netto | | | |
| 01 STYCZNIA 2010r. | 3 392 718,40 | -7 811 700,00 | -11 695,76 | - | 7 900 000,00 | 92 207 656,49 | -3 155 284,68 | 17 795 340,27 | 110 317 034,72 | 1 491,52 | 110 318 526,24 |
| - przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane | - | - | - | - | - | - | 17 795 340,27 | -17 795 340,27 | - | - | - |
| - podział zysku na kapitał zapasowy | - | - | - | - | - | 14 871 685,75 | -14 871 685,75 | - | - | - | - |
| - podział zysku na wypłatę dywidendy | - | - | - | - | - | - | -3 392 718,40 | - | -3 392 718,40 | - | -3 392 718,40 |
| - niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne | - | - | - | - | - | - | 15 000,00 | - | 15 000,00 | - | 15 000,00 |
| - przeznaczenie kapitału zapasowego no pokrycie strat z lat ubiegłych (skutek rozliczenia połączenia z UNIHUSEM) | - | - | - | - | - | -2 977 276,69 | 2 977 276,69 | - | - | - | - |
| - utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi | - | - | - | 185 000,00 | - | - | - | - | 185 000,00 | - | 185 000,00 |
| - przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy | - | - | - | - | -7 900 000,00 | 7 900 000,00 | - | - | - | - | - |
| - sprzedaż akcji własnych | - | 7 811 700,00 | - | - | - | 2 855 023,03 | - | - | 10 666 723,03 | - | 10 666 723,03 |
| - zakup udziałów w PRDIM | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 559 157,71 | 559 157,71 |
| - różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych | - | - | 6 331,65 | - | - | - | - | - | 6 331,65 | -360,25 | 5 971,40 |
| - wynik bieżącego roku | - | - | - | - | - | - | - | 14 999 564,79 | 14 999 564,79 | -5 388,74 | 14 994 176,05 |
| 30 WRZEŚNIA 2010r. | 3 392 718,40 | - | -5 364,11 | 185 000,00 | - | 114 857 088,58 | -632 071,87 | 14 999 564,79 | 132 796 935,79 | 554 900,24 | 133 351 836,03 |

| WYSZCZEGÓLNIENIE | Przypadający na udziałowców jednostki dominującej | | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------|--|--------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------|
| | Kapitał podstawowy | Udziały własne | Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych | Pozostałe kapitały | | | Zyski (straty) zatrzymane | | | Kapitał własny razem | | |
| | | | | Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie | Kapitał rezerwowy | Kapitał zapasowy | Zysk (strata) z lat ubiegłych | Zysk (strat) bieżący netto | Razem | Kapitał mniejszości | Kapitał własny razem | |
| 01 STYCZNIA 2009r. | 3 392 718,40 | - | - 2 891,72 | 1 129 730,88 | - | 71 463 479,97 | - 530 940,17 | 28 282 819,53 | 28 282 819,53 | 103 734 916,89 | 759,80 | 103 735 676,69 |
| - przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane | - | - | - | - | - | - | 28 282 819,53 | - 28 282 819,53 | - | - | - | - |
| - podział zysku za lata poprzednie na kapitał zapasowy | - | - | - | - | - | 27 514 445,64 | - 27 514 445,64 | - | - | - | - | - |
| - podział zysku za lata poprzednie na dywidendę | - | - | - | - | - | - | - 3 392 718,40 | - | - | - 3 392 718,40 | - | - 3 392 718,40 |
| - korekta wyniku z lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - wynik roku bieżącego | - | - | - | - | - | - | - | - | 11 019 894,64 | 11 019 894,64 | 254,10 | 11 020 148,74 |
| - przeniesienie kapitału rezerwowego-opcje menadżerskie | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych | - | - | - 2 826,97 | - | - | - | - | - | - | - 2 826,97 | 3,55 | - 2 823,42 |
| 30 WRZEŚNIA 2009r. | 3 392 718,40 | - | - 5 718,69 | 1 129 730,88 | - | 98 977 925,61 | - 3 155 284,68 | 11 019 894,64 | 11 019 894,64 | 111 359 266,16 | 1 017,45 | 111 360 283,61 |

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
|--|------------------------|------------------------|
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | | |
| I. Zysk (strata) brutto | 19 015 377,17 | 14 432 439,94 |
| II. Korekty razem | 15 069 678,07 | - 29 947 309,43 |
| 1. Amortyzacja | 4 160 523,11 | 3 114 487,18 |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | 204 775,67 | 408 609,82 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 998 527,20 | 356 244,00 |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | - 213 355,88 | 140 461,70 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | 8 158 435,07 | - 6 517 534,28 |
| 6. Zmiana stanu zapasów | 16 871 585,07 | - 21 636 708,38 |
| 7. Zmiana stanu należności | - 78 702 270,09 | - 7 633 269,29 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 55 813 518,91 | 6 499 263,33 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 15 090 239,13 | 13 139 984,16 |
| 10. Inne korekty | 13 533,00 | 146 851,20 |
| 11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony | - 7 325 833,12 | - 17 965 698,87 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 34 085 055,24 | - 15 514 869,49 |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | |
| Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych | - 7 042 451,72 | - 17 654 315,00 |
| Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych | 210 426,28 | 208 018,35 |
| Nabycie akcji i udziałów | - 10 108 688,50 | - 16 670 108,00 |
| Odsetki i dywidendy otrzymane | 631 640,14 | 581 957,46 |
| Pożyczki spłacone/(udzielone) | - | - 300 000,00 |
| Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów | 10 666 723,03 | 5 000,00 |
| Pozostałe | 1 914 623,35 | 962 543,53 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | - 3 727 727,42 | - 32 866 903,66 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | |
| Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów | 18 404 969,08 | 11 072 580,57 |
| Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów | - 26 103 076,71 | - 246 010,05 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | - 1 591 275,02 | - 926 655,13 |
| Zapłacone odsetki | - 1 777 683,03 | - 934 087,66 |
| Wyplacone dywidendy | - 3 377 718,40 | - 3 392 718,40 |
| Pozostałe | - | - |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | - 14 444 784,08 | 5 573 109,33 |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych | 15 912 543,74 | - 42 808 663,82 |
| w tym: | | |
| - zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym | 1 101 160,76 | 2 711 534,01 |
| - różnice kursowe | - 271 460,16 | - 408 609,82 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 18 169 938,77 | 59 121 415,63 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 34 082 482,51 | 16 312 751,81 |
| - w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania | 1 192 174,29 | 610 768,58 |

III. Objasnienia do sprawozdania finansowego

Uwaga: kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej.

1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP za okres od 01.07.2010 do 30.09.2010 oraz okresy porównywalne zostało sporządzone zgodnie ze wszystkimi wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską. Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok zakończony 31.12.2009 r.

1.2. Zasady przyjęte do przeliczenia

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

| Wyszczególnienie | 30-09-2010 | | 31-12-2009 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa trwałe | 85 456 568,66 | 21 433 802,02 | 72 593 485,49 | 17 670 387,39 |
| Aktywa obrotowe | 315 129 973,28 | 79 039 371,28 | 203 067 091,91 | 49 429 699,60 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 1 011,50 | 253,70 | - | - |
| Aktywa razem | 400 587 553,44 | 100 473 427,00 | 275 660 577,40 | 67 100 087,00 |
| Kapitał własny | 133 351 836,03 | 33 446 660,65 | 110 318 526,24 | 26 853 251,12 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 267 235 717,41 | 67 026 766,34 | 165 342 051,16 | 40 246 835,88 |
| Pasywa razem | 400 587 553,44 | 100 473 427,00 | 275 660 577,40 | 67 100 087,00 |

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 30 września 2010 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9870 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 31 grudnia 2009 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1082 PLN/EURO.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów w przeliczeniu na EURO

| Wyszczególnienie | za 9 miesięcy kończących się 30 września 2010 | | za 3 miesiące kończące się 30 września 2010 | | za 9 miesięcy kończących się 30 września 2009 | | za 3 miesiące kończące się 30 września 2009 | |
|---|---|----------------|---|---------------|---|---------------|---|---------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 459 941 031,04 | 114 907 695,07 | 179 726 987,26 | 44 936 240,44 | 229 001 847,26 | 52 054 155,72 | 68 030 640,16 | 16 349 589,08 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 11 882 662,36 | 2 968 661,74 | 5 925 899,59 | 1 481 623,06 | 5 253 227,23 | 1 194 105,25 | 2 325 323,45 | 558 837,65 |
| Koszty sprzedanych produktów i usług | 423 844 496,39 | 105 889 648,58 | 165 504 646,94 | 41 380 299,76 | 203 636 293,61 | 46 288 339,87 | 60 944 961,33 | 14 646 710,25 |
| Koszty sprzedanych towarów i materiałów | 11 207 318,26 | 2 799 939,61 | 5 292 886,07 | 1 323 353,85 | 4 973 227,85 | 1 130 458,90 | 2 177 111,55 | 523 218,35 |
| Zysk (strata) brutto na sprzedaży | 36 771 878,75 | 9 186 768,62 | 14 855 353,84 | 3 714 209,88 | 25 645 553,03 | 5 829 462,19 | 7 233 890,73 | 1 738 498,13 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 19 285 548,86 | 4 818 134,97 | 7 786 178,66 | 1 946 739,34 | 14 671 335,97 | 3 334 925,09 | 5 124 749,57 | 1 231 614,89 |
| Zysk (strata) brutto | 19 015 377,17 | 4 750 637,61 | 8 079 898,07 | 2 020 176,54 | 14 432 439,94 | 3 280 621,90 | 4 151 886,31 | 997 809,74 |
| Zysk (strata) netto | 14 994 176,05 | 3 746 015,45 | 6 396 321,06 | 1 599 240,19 | 11 020 148,76 | 2 504 977,78 | 3 401 716,88 | 817 523,88 |

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2010 r. do 30.09.2010 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 4,0027 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2010 r. do 30.09.2010 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 3,9996 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2009 r. do 30.09.2009 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 4,3993 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2009 r. do 30.09.2009 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 4,1610 PLN/EURO.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

| Wyszczególnienie | 30-09-2010 | | 30-09-2009 | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 34 085 055,24 | 8 515 515,84 | -15 514 869,49 | -3 526 667,76 |
| B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | -3 727 727,42 | -931 303,23 | -32 866 903,66 | -7 470 939,39 |
| C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej | -14 444 784,08 | -3 608 760,11 | 5 573 109,33 | 1 266 817,30 |
| D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C) | 15 912 543,74 | 3 975 452,50 | -42 808 663,82 | -9 730 789,86 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 18 169 938,77 | 4 422 846,69 | 59 121 415,63 | 14 169 642,32 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu | 34 082 482,51 | 8 548 402,94 | 16 312 751,81 | 3 863 200,83 |

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2010 r. do 30.09.2010 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 4,0027 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2009 roku, tj. kurs 4,1082 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2010 roku, tj. kurs 3,9870 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2009 r.-30.09.2009 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 4,3993 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2008 roku, tj. kurs 4,1724 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2009 roku, tj. kurs 4,2226 PLN/EURO.

2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Noty objaśniające

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|---|----------------------|----------------------|
| Środki trwałe | 52 052 934,97 | 49 084 575,69 |
| - grunty | 1 683 358,54 | 1 678 358,54 |
| - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 26 917 773,13 | 25 802 343,67 |
| - urządzenia techniczne i maszyny | 17 371 883,09 | 15 786 784,98 |
| - środki transportu | 5 227 561,23 | 4 978 744,83 |
| - inne środki trwałe | 852 358,98 | 838 343,67 |
| Środki trwałe w budowie | 1 751 282,27 | 15 281,14 |
| RAZEM | 53 804 217,24 | 49 099 856,83 |

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 30-09-2010

| Wyszczególnienie | grunty | 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 01.01.2010 r. | 1 678 358,54 | 27 728 813,18 | 19 705 138,11 | 7 560 215,61 | 1 596 723,88 | 15 281,14 | | 58 284 530,46 |
| Zwiększenia(z tytułu) | 5 000,00 | 2 881 639,06 | 5 279 863,19 | 2 200 537,10 | 194 635,54 | 1 751 282,27 | - | 12 312 957,16 |
| - zakup | - | 3 200,00 | 648 613,76 | 5 245,90 | 188 785,54 | 1 751 282,27 | - | 2 597 127,47 |
| - przyjęcie ze środków trwałych w budowie | - | - | - | 15 281,14 | - | - | - | 15 281,14 |
| - leasing | - | - | 1 684 781,32 | 1 285 225,57 | - | - | - | 2 970 006,89 |
| - przejęcie kontroli | 5000 | 2 878 439,06 | 2 901 841,35 | 650 933,24 | 5 850,00 | - | - | 6 442 063,65 |
| - inne | - | - | 44 626,76 | 243 851,25 | - | - | - | 288 478,01 |
| Zmniejszenia | - | 874 873,31 | 170 014,88 | 401 896,90 | 37 016,26 | 15 281,14 | - | 1 499 082,49 |
| - sprzedaż | - | 32 185,50 | 44 324,09 | 390 396,90 | - | - | - | 466 906,49 |
| - likwidacja i inne | - | - | 124 890,18 | 11 500,00 | 31 400,78 | - | - | 167 790,96 |
| - przekazanie na środki trwałe | - | - | - | - | - | 15 281,14 | - | 15 281,14 |
| - inne | - | 842 687,81 | 800,61 | - | 5 615,48 | - | - | 849 103,90 |
| WARTOŚĆ BRUTTO 30.09.2010 r. | 1 683 358,54 | 29 735 578,93 | 24 814 986,42 | 9 358 855,81 | 1 754 343,16 | 1 751 282,27 | - | 69 098 405,13 |
| UMORZENIE 01.01.2010 r. | - | 1 926 469,51 | 3 715 374,13 | 2 539 867,78 | 758 380,21 | - | - | 8 940 091,63 |
| Umorzenie za okres (z tytułu) | - | - | - | - | - | - | - | |
| Zwiększenia | - | 1 789 838,73 | 3 781 455,36 | 1 926 457,99 | 173 685,47 | - | - | 7 671 437,55 |
| inne leasingi | - | - | - | - | - | - | - | |
| - amortyzacja bieżąca | - | 713 052,54 | 1 765 702,19 | 1 132 609,10 | 130 115,51 | - | - | 3 741 479,34 |
| - przejęcie kontroli | - | 1 076 786,19 | 2 015 753,17 | 551 368,78 | 4 559,59 | - | - | 3 648 467,73 |
| - umorzenie inne | - | - | - | 242 480,11 | 39 010,37 | - | - | 281 490,48 |
| Zmniejszenia: | - | 898 502,44 | 173 275,16 | 376 634,19 | 30 081,50 | - | - | 1 478 493,29 |
| - umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych | - | 28 876,72 | 144 818,50 | 376 634,19 | 30 081,50 | - | - | 580 410,91 |
| - inne | - | 869 625,72 | 28 456,66 | - | - | - | - | 898 082,38 |
| UMORZENIE 30.09.2010 r. | - | 2 817 805,80 | 7 323 554,33 | 4 089 691,58 | 901 984,18 | - | - | 15 133 035,89 |
| ODPIS AKTUALIZUJĄCY NA 01.01.2010 | - | - | 202 979,00 | 41 603,00 | - | - | - | 244 582,00 |
| -zwiększenie | - | - | - | - | - | - | - | |
| -zmniejszenie | - | - | 83 430,00 | - | - | - | - | 83 430,00 |
| ODPIS AKTUALIZUJĄCY NA 30.09.2010 | - | - | 119 549,00 | 41 603,00 | - | - | - | 161 152,00 |
| WARTOŚĆ NETTO 01.01.2010 r. | 1 678 358,54 | 25 802 343,67 | 15 786 784,98 | 4 978 744,83 | 838 343,67 | 15 281,14 | - | 49 099 856,83 |
| WARTOŚĆ NETTO 30.09.2010 r. | 1 683 358,54 | 26 917 773,13 | 17 371 883,09 | 5 227 561,23 | 852 358,98 | 1 751 282,27 | - | 53 804 217,24 |

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2009

| Wyszczególnienie | Grunty | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Środki trwałe razem |
|---|---------------------|---|---------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|----------------------|
| WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2009 r. | - | 5 231 130,89 | 3 969 536,39 | 3 324 934,03 | 981 506,86 | 13 391 105,35 | 26 898 213,52 |
| Zwiększenia(z tytułu) | 1 678 358,54 | 22 651 529,10 | 15 915 745,23 | 4 560 430,74 | 665 680,10 | 7 798 300,71 | 53 270 044,42 |
| - zakup | 760342,54 | 482 040,94 | 5 598 354,62 | - | 187 976,38 | 7 798 300,71 | 14 827 015,19 |
| - przyjęcie ze środków trwałych w budowie | - | 15 220 292,22 | 5 385 761,33 | 374 945,98 | 193 125,39 | - | 21 174 124,92 |
| - leasing | - | - | 1 474 108,20 | 1 477 608,45 | - | - | 2 951 716,65 |
| - inne nabycie firmy MAKBUD | 918016 | 6 949 195,94 | 3 457 521,08 | 2 707 876,31 | 284 578,33 | - | 14 317 187,66 |
| Zmniejszenia | - | 153 846,81 | 180 143,51 | 325 149,16 | 50 463,08 | 21 174 124,92 | 21 883 727,48 |
| - sprzedaż | - | - | 116 505,39 | 325 149,16 | 29 820,60 | - | 471 475,15 |
| - likwidacja i inne | - | 153 846,81 | 63 638,12 | - | 20 642,48 | - | 238 127,41 |
| -przekazanie na środki trwałe | - | - | - | - | - | 21 174 124,92 | 21 174 124,92 |
| | 1 678 358,54 | 27 728 813,18 | 19 705 138,11 | 7 560 215,61 | 1 596 723,88 | 15 281,14 | 58 284 530,46 |
| WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2009 r. | | | | | | | |
| UMORZENIE 01.01.2009 r. | - | 1 351 689,58 | 1 577 258,55 | 1 267 124,53 | 519 643,69 | - | 4 715 716,35 |
| Umorzenie za okres (z tytułu) | - | - | - | - | - | - | - |
| Zwiększenia | - | 574 779,93 | 2 219 243,01 | 1 303 683,90 | 277 131,79 | - | 4 374 838,63 |
| inne leasingi | - | - | - | - | - | - | - |
| - amortyzacja bieżąca | - | 574 174,65 | 2 057 142,10 | 1 297 257,24 | 266 170,61 | - | 4 194 744,60 |
| - umorzenie nabytej firmy MAKBUD | - | 605,28 | 162 100,91 | 6 426,66 | 10 961,18 | - | 180 094,03 |
| Zmniejszenia: | - | - | 81 127,43 | 30 940,65 | 38 395,27 | - | 150 463,35 |
| - umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych | - | - | 81 127,43 | 30 940,65 | 38 395,27 | - | 150 463,35 |
| - korekty konsolidacyjne | - | - | - | - | - | - | - |
| | - | 1 926 469,51 | 3 715 374,13 | 2 539 867,78 | 758 380,21 | - | 8 940 091,63 |
| UMORZENIE 31.12.2009 r. | | | | | | | |
| WARTOŚĆ NETTO 01.01.2009 r. | - | 3 879 441,31 | 2 392 277,84 | 2 057 809,50 | 461 863,17 | 13 391 105,35 | 22 182 497,17 |
| ODPIS AKTUALIZUJĄCY | - | - | 202 979,00 | 41 603,00 | - | - | 244 582,00 |
| | 1 678 358,54 | 25 802 343,67 | 15 786 784,98 | 4 978 744,83 | 838 343,67 | 15 281,14 | 49 099 856,83 |
| WARTOŚĆ NETTO 31.12.2009 r. | | | | | | | |

NOTA 2

ZAPASY

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
| Materiały | 6 649 628,64 | 2 139 507,17 |
| Półprodukty i produkty w toku | 31 510 254,69 | 21 159 491,59 |
| Produkty gotowe | 26 713 655,78 | 42 061 039,72 |
| Towary | 46 743 731,51 | 37 058 699,40 |
| WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO | 111 617 270,62 | 102 418 737,88 |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów | 616 987,00 | 1 496 987,00 |
| WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO | 111 000 283,62 | 100 921 750,88 |

NOTA 3

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | |
|---|-----------------------|----------------------|
| | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 106 381 371,76 | 47 846 317,86 |
| Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 2 276 322,30 | 2 741 413,10 |
| Inne należności niefinansowe | 10 393 975,48 | 2 470 070,56 |
| Zaliczki udzielone na dostawy , w tym: | 9 683 171,96 | 1 957 633,23 |
| - na zakup środków trwałych | 4 324 836,45 | - |
| - na zakup aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | - | - |
| - na zakup towarów, materiałów i usług | 5 358 335,51 | 1 957 633,23 |
| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM | 128 734 841,50 | 55 015 434,75 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | 1 358 602,01 | 1 447 988,37 |
| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM | 130 093 443,51 | 56 463 423,12 |

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

| WYSZCZEGÓLNIENIE | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|--|---------------------|---------------------|
| Stan na początek okresu | 1 447 988,37 | 795 394,47 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 250 130,57 | 686 610,38 |
| - utworzenia | 199 609,39 | 686 610,38 |
| - przejęcie kontroli | 50 521,18 | - |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | 339 516,93 | 34 016,48 |
| - spłaty wierzytelności | 339 516,93 | 1 484,85 |
| - spisanie wierzytelności nieściągalnych | - | 32 531,63 |
| ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM | 1 358 602,01 | 1 447 988,37 |

NOTA 4

ŚRODKI PIENIĘŻNE WG WALUT

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | | | |
|------------------|---------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | 30-09-2010 | | 31-12-2009 | |
| | WALUTA | PLN | WALUTA | PLN |
| - PLN | x | 13 754 734,63 | x | 13 856 720,22 |
| - EURO | 2 698 881,51 | 10 760 440,58 | 770 486,41 | 3 165 312,27 |
| - USD | 7 180,05 | 21 001,65 | 209 518,84 | 597 191,55 |
| - RUB | 13 288 479,45 | 1 270 378,64 | 7 465 000,75 | 452 675,08 |
| - NOK | 18 204 238,00 | 9 074 812,65 | 28 898,09 | 14 293,00 |
| - UAH | 83 532,01 | 30 814,96 | 47 954,37 | 17 062,16 |
| RAZEM | x | 34 912 183,11 | x | 18 103 254,28 |

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

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | |
|---|----------------------|----------------------|
| | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
| Środki pieniężne w banku i kasie | 34 912 183,11 | 18 615 676,00 |
| w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej | 271 460,16 | 408 609,82 |
| Kredyty w rachunku bieżącym | -1 101 160,76 | -2 711 534,01 |
| RAZEM | 34 082 482,51 | 16 312 751,81 |

NOTA 5

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
| DŁUGOTERMINOWE | 26 433 171,84 | 8 294 793,45 |
| - zobowiązania z tytułu kredytów | 22 152 619,50 | 4 990 315,74 |
| - zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 4 280 552,34 | 3 304 477,71 |
| KRÓTKOTERMINOWE | 4 545 811,47 | 13 173 193,93 |
| - zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym | 1 101 160,76 | - |
| - zobowiązania z tytułu kredytów | 1 455 528,00 | 10 429 414,57 |
| - zobowiązania z tytułu faktoringu | - | 1 165 617,50 |
| - zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 1 988 214,51 | 1 578 161,86 |
| - inne | 908,20 | - |
| RAZEM | 30 978 983,31 | 21 467 987,38 |

NOTA 6

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|---|-------------------|-------------------|
| REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU | 202 891,26 | 194 215,25 |
| - odprawy emerytalne | 191 866,18 | 182 515,64 |
| - odprawy rentowe | 11 025,08 | 11 699,61 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 413 384,87 | 9 350,54 |
| - odprawy emerytalne | 80 869,64 | 9 350,54 |
| - odprawy rentowe | 4 646,61 | - |
| - odprawy emerytalne PRDiM na dzień przejęcia kontroli | 322 249,17 | - |
| - odprawy rentowe PRDiM na dzień przejęcia kontroli | 5 619,45 | - |
| b) wykorzystanie (z tytułu) | - | - |
| - odprawy emerytalne | - | - |
| - odprawy rentowe | - | - |
| c) rozwiązanie (z tytułu) | 191 555,51 | 674,53 |
| - odprawy emerytalne | 189 025,77 | - |
| - odprawy rentowe | 2 529,74 | 674,53 |
| REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU | 424 720,62 | 202 891,26 |
| - odprawy emerytalne | 405 959,22 | 191 866,18 |
| - odprawy rentowe | 18 761,40 | 11 025,08 |

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|--|------------------|-----------------|
| REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU | 3 950,08 | 6 791,55 |
| - odprawy emerytalne | - | 3 612,50 |
| - odprawy rentowe | 3 950,08 | 3 179,05 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 28 306,49 | 771,03 |
| - odprawy emerytalne | - | - |
| - odprawy rentowe | 1 665,50 | 771,03 |
| - odprawy emerytalne PRDiM na dzień przejęcia kontroli | 25 488,90 | - |
| - odprawy rentowe PRDiM na dzień przejęcia kontroli | 1 152,09 | - |
| b) wykorzystanie (z tytułu) | 5 268,00 | 3 612,50 |
| - odprawy emerytalne | 5 268,00 | 3 612,50 |
| - odprawy rentowe | - | - |
| c) rozwiązanie (z tytułu) | 13 075,99 | - |
| - odprawy emerytalne | 12 690,06 | - |
| - odprawy rentowe | 385,93 | - |
| REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU | 13 912,58 | 3 950,08 |
| - odprawy emerytalne | 7 530,84 | - |
| - odprawy rentowe | 6 381,74 | 3 950,08 |

WYSZCZEGÓLNIENIE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU

| | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|---|----------------------|----------------------|
| | 17 496 088,52 | 23 199 355,08 |
| - świadczenia pracownicze | 4 332 782,42 | 7 754 392,64 |
| - naprawy gwarancyjne | 7 923 983,89 | 8 902 795,99 |
| - rezerwa na podwykonawców | 4 088 791,55 | 3 782 243,99 |
| - rezerwa na zobowiązania | 1 060 530,66 | 2 694 922,46 |
| - koszty pozostałe | 90 000,00 | 65 000,00 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 45 931 753,36 | 21 979 979,33 |
| - świadczenia pracownicze | 4 504 158,28 | 4 955 087,67 |
| - naprawy gwarancyjne | 2 135 422,26 | 1 755 719,09 |
| - rezerwa na podwykonawców | 38 946 266,92 | 15 244 172,57 |
| - koszty pozostałe | 240 000,00 | 25 000,00 |
| - świadczenia pracownicze PRDiM na dzień przejęcia kontroli | 105 905,90 | - |
| b) wykorzystanie (z tytułu) | 39 075 440,64 | 27 683 245,89 |
| - świadczenia pracownicze | 4 334 532,79 | 8 376 697,89 |
| - naprawy gwarancyjne | 1 582 469,46 | 2 734 531,19 |
| - rezerwa na podwykonawców | 33 018 438,39 | 14 937 625,01 |
| - koszty pozostałe | 140 000,00 | 1 634 391,80 |
| c) rozwiązanie (z tytułu) | - | - |
| - świadczenia pracownicze | - | - |

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU

| | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | 24 352 401,24 | 17 496 088,52 |
| - świadczenia pracownicze | 4 608 313,81 | 4 332 782,42 |
| - naprawy gwarancyjne | 8 476 936,69 | 7 923 983,89 |
| - rezerwa na podwykonawców | 10 016 620,08 | 4 088 791,55 |
| - rezerwa na zobowiązania | 1 060 530,66 | 1 060 530,66 |
| - koszty pozostałe | 190 000,00 | 90 000,00 |

NOTA 7

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| - z tytułu dostaw i usług | 86 065 888,48 | 62 533 300,13 |
| - z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń | 2 911 467,28 | 2 336 861,92 |
| - z tytułu wynagrodzeń | 1 260 449,63 | 569 126,63 |
| - zaliczki otrzymane na dostawy | 21 684 121,68 | 4 333 921,83 |
| - inne | 3 199 850,54 | 753 105,23 |
| - fundusze specjalne | 794 723,88 | 548 478,31 |
| RAZEM | 115 916 501,49 | 71 074 794,05 |

NOTA 8

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

| UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|--|----------------------|----------------------|
| Planowane przychody z bieżących projektów | 1 083 415 413,66 | 917 723 028,00 |
| Planowane koszty z bieżących projektów | 1 012 903 445,27 | 858 904 623,00 |
| Planowana marża na bieżących projektach | 70 511 968,39 | 58 818 405,00 |
| Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat | 580 555 723,01 | 398 039 278,00 |
| Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat | 536 257 328,68 | 365 354 287,00 |
| Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat | 44 298 394,33 | 32 684 991,00 |
| Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach | 26 213 574,06 | 26 133 414,00 |
| Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach | 37,18% | 44,43% |
| Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów | 581 198 508,54 | 407 768 348,00 |
| Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę | 21 538 352,17 | 8 156 809,81 |
| Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę | 22 525 900,31 | 17 885 880,13 |
| - w tym dotyczące planowanej straty | 344 762,61 | - |

NOTA 9

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|--|----------------------|----------------------|
| Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy | 8 160 517,13 | 6 319 842,27 |
| Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy | 11 762 121,28 | 16 976 574,53 |
| Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto | 19 922 638,41 | 23 296 416,80 |
| Odpis aktualizacyjny należności | 1 220 419,03 | 1 072 659,34 |
| Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców brutto | 21 143 057,44 | 24 369 076,14 |
| Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy | 13 844 541,60 | 12 977 245,56 |
| Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy | 19 403 422,89 | 12 138 925,50 |
| Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom | 33 247 964,49 | 25 116 171,06 |

STAN DYSKONTA

| | 30-09-2010 | 31-12-2009 |
|---|--------------|--------------|
| Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców | 1 417 171,21 | 1 144 578,80 |
| Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom | 2 666 636,88 | 2 647 321,61 |

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

| WYSZCZEGÓLNIENIE | ZA OKRES | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 01-01-2010 do 30-09-2010 | 01-01-2009 do 30-09-2009 |
| Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży | -1 034 596,66 | -730 359,13 |
| Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług | 1 223 508,80 | 625 249,59 |
| Ogółem korekta marży brutto | 188 912,14 | -105 109,54 |
| Korekta przychodów finansowych | 766 781,68 | 1 612 072,44 |
| Korekta kosztów finansowych | 1 255 811,82 | 1 522 835,61 |
| Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji | -3 669,00 | -154 814,00 |
| Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji | 51 793,00 | 156 639,00 |
| Wpływ netto na rachunek zysków i strat | -251 994,00 | -14 047,71 |

NOTA 10

PODATEK ODROZCZONY

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ 31-12-2009 | (rozwiązanie / utworzenie) | STAN NA DZIEŃ 30-09-2010 |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Rezerwy na naprawy gwarancyjne | 1 505 557,00 | 105 061,00 | 1 610 618,00 |
| Rezerwy na urlopy zaległe | 213 107,00 | 104 956,00 | 318 063,00 |
| Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia | 86 440,00 | 71 455,00 | 157 895,00 |
| Rezerwa na koszty podwykonawców | 776 870,00 | 1 126 288,00 | 1 903 158,00 |
| Inne koszty | 17 100,00 | 19 000,00 | 36 100,00 |
| Odprawy emerytalne, rentowe | 39 300,00 | 44 040,00 | 83 340,00 |
| Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-") | 3 398 317,00 | 816 099,00 | 4 214 416,00 |
| Kontrakty - rezerwa na straty | - | 65 505,00 | 65 505,00 |
| Należności dyskonto | 217 470,00 | 51 793,00 | 269 263,00 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | - | 36 921,00 | 36 921,00 |
| Premia i nagrody | 610 122,00 | - 52 605,00 | 557 517,00 |
| odpis na zapasy | 292 163,00 | - 174 935,00 | 117 228,00 |
| Produkcja niezakończona podatkowo | 1 480 220,00 | 2 195 810,00 | 3 676 030,00 |
| Ujemne niezrealizowane różnice kursowe | 200 694,00 | - 30 324,00 | 170 370,00 |
| Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane | 304 894,00 | - 135 807,00 | 169 087,00 |
| Odpis na majątku trwałym | 46 471,00 | - 15 852,00 | 30 619,00 |
| Zapasy deweloperski | - | 103 038,00 | 103 038,00 |
| Forward | - | 2 059,00 | 2 059,00 |
| Wartość netto zlikwidowanych środków trwałych | 66 570,00 | - 1 417,00 | 65 153,00 |
| Przejęcie kontroli- wpływ na wynik | - | - 113 639,00 | - |
| RAZEM AKTYWA | 9 255 295,00 | 4 217 446,00 | 13 586 380,00 |
| Kontrakty (zwiększenie przychodów "+") | 1 549 794,00 | 2 542 493,00 | 4 092 287,00 |
| Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu) | 125 320,00 | 62 150,00 | 187 470,00 |
| Dyskonto zobowiązań | 502 991,00 | 3 669,00 | 506 660,00 |
| Pozostałe | 4 019,00 | - 4 019,00 | - |
| Aktualizacja wyceny środka trwałego | - | 474 030,00 | 474 030,00 |
| Odsetki nieotrzymane | 24 984,00 | - 24 186,00 | 798,00 |
| Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe | 26 439,00 | 17 135,00 | 43 574,00 |
| Zapasy deweloperski | 1 841 503,00 | - 161 718,00 | 1 679 785,00 |
| Forward | - | 123 714,00 | 123 714,00 |
| Finansowanie zewnętrzne | - | 69 643,00 | 69 643,00 |

| | | | | |
|---|---------------------|---|---------------------|---------------------|
| Aport środków trwałych | 1 036 299,00 | - | 88 584,00 | 947 715,00 |
| Przejęcie kontroli - wpływ na wynik | - | - | 467 452,00 | - |
| RAZEM REZERWY | 5 111 349,00 | | 2 546 875,00 | 8 125 676,00 |
| Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy | - | | 1 670 571,00 | - |
| Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na kapitały (przejęcie kontroli - wycena zapasów) | - | | 1 530 746,00 | 1 530 746,00 |

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ 31-12-2008 | (rozwiązanie / utworzenie) | STAN NA DZIEŃ 31-12-2009 |
|--|---|---------------------------------------|---|
| Rezerwy na naprawy gwarancyjne | 1 691 531,00 | - 185 974,00 | 1 505 557,00 |
| Rezerwy na urlopy zaległe | 185 549,00 | 27 558,00 | 213 107,00 |
| Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia | 211 442,00 | - 125 002,00 | 86 440,00 |
| Rezerwa na koszty podwykonawców | 718 626,00 | 58 244,00 | 776 870,00 |
| Inne koszty | 87 699,00 | - 70 599,00 | 17 100,00 |
| Odprawy emerytalne, rentowe | 38 191,00 | 1 109,00 | 39 300,00 |
| Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-") | 1 981 310,00 | 1 417 007,00 | 3 398 317,00 |
| Kontrakty - rezerwa na straty | - | - | - |
| Należności dyskonto | 384 364,00 | - 166 894,00 | 217 470,00 |
| Zapasy z tytułu dyskonta kaucji | 1 969,00 | - 1 969,00 | - |
| Korekta połączeniowa | - | 223 494,00 | - |
| Premia i nagrody | 1 287 571,00 | - 677 449,00 | 610 122,00 |
| Odpis na zapasy | 627 000,00 | - 334 837,00 | 292 163,00 |
| Produkcja niezakończona podatkowo | 87 497,00 | 1 392 723,00 | 1 480 220,00 |
| Ujemne niezrealizowane różnice kursowe | 537 155,00 | - 336 461,00 | 200 694,00 |
| Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane | 611 309,00 | - 306 415,00 | 304 894,00 |
| Odpis na majątku trwałym | - | 46 471,00 | 46 471,00 |
| Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego | - | 66 570,00 | 66 570,00 |
| RAZEM AKTYWA | 8 451 213,00 | 1 027 576,00 | 9 255 295,00 |
| | | - | |
| Kontrakty (zwiększenie przychodów "+") | 29 835,00 | 1 519 959,00 | 1 549 794,00 |
| Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu) | 93 950,00 | 31 370,00 | 125 320,00 |
| Dyskonto zobowiązań | 563 408,00 | - 60 417,00 | 502 991,00 |
| Pozostałe | 4 019,00 | - | 4 019,00 |
| Odsetki nieotrzymane | 24 984,00 | - | 24 984,00 |
| Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe | 653 220,00 | - 626 781,00 | 26 439,00 |
| Zapas developerski | - | 1 841 503,00 | 1 841 503,00 |
| RAZEM REZERWY | 1 369 416,00 | 2 705 634,00 | 4 075 050,00 |
| Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy | 7 081 797,00 | - 1 678 058,00 | 5 180 245,00 |
| Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na kapitały | - | - | - |
| Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na aktywa trwałe | - | 1 036 299,00 | 1 036 299,00 |

NOTA 11

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SEGMENT BRANŻOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2010

| Wyszczególnienie | Działalność budowlana kubaturowa | Działalność budowlana drogowa | Działalność deweloperska | Działalność produkcyjna | Działalność pozostała | Korekty konsolidacyjne | Razem |
|--|--|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 340 473 546,05 | 49 576 254,03 | 55 613 406,60 | 26 209 483,67 | 3 554 456,53 | - 3 603 453,48 | 471 823 693,40 |
| sprzedaż zewnętrzna | 340 473 546,05 | 49 576 254,03 | 55 613 406,60 | 26 029 266,67 | 131 220,05 | | 471 823 693,40 |
| sprzedaż na rzecz innych segmentów | | | | 180 217,00 | 3 423 236,48 | - 3 603 453,48 | - |
| Koszt sprzedaży | 313 830 108,70 | 47 771 937,07 | 42 698 789,96 | 30 537 166,98 | 2 260 709,60 | - 2 046 897,66 | 435 051 814,65 |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 26 643 437,35 | 1 804 316,96 | 12 914 616,64 | - 4 327 683,31 | 1 293 746,93 | - 1 556 555,82 | 36 771 878,75 |
| % zysku brutto ze sprzedaży | 7,83% | 3,64% | 23,22% | -16,51% | 36,40% | 43,20% | 7,79% |
| Koszty sprzedaży | | | | | | | 2 413 855,52 |
| Koszty zarządu | | | | X | | | 15 232 084,71 |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej | | | | | | | 159 610,34 |
| Zysk z działalności operacyjnej | | | | X | | | 19 285 548,86 |
| Wynik na działalności finansowej | | | | | | | - 270 171,69 |
| Zysk przed opodatkowaniem | | | | X | | | 19 015 377,17 |
| Podatek dochodowy | | | | | | | 4 021 201,12 |
| Zysk netto | | | | X | | | 14 994 176,05 |
| Aktywa | 127 017 809,12 | 54 305 466,47 | 102 270 443,43 | 74 496 972,97 | 8 046 502,01 | - | 366 137 194,00 |
| Pozostałe aktywa nieprzypisane | - | | - | | - | | 34 450 359,44 |
| Razem aktywa | 127 017 809,12 | 54 305 466,47 | 102 270 443,43 | 74 496 972,97 | 8 046 502,01 | - | 400 587 553,44 |
| Kapitał własny | - | | | | - | | 133 351 836,03 |
| Zobowiązania | 130 862 039,69 | 28 063 892,16 | 48 247 980,94 | 37 887 194,82 | 3 485 102,90 | - | 248 546 210,51 |
| Pozostałe zobowiązania nieprzypisane | - | - | - | - | - | - | 18 689 506,90 |
| Razem pasywa | 130 862 039,69 | 28 063 892,16 | 48 247 980,94 | 37 887 194,82 | 3 485 102,90 | - | 400 587 553,44 |

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2009

| WYSZCZEGÓLNIENIE | DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA KUBATUROWA | DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA DROGOWA | DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA | DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA | KOREKTY | RAZEM |
|---|--|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 199 783 825,39 | 17 583 667,64 | 16 193 756,84 | 2 417 811,73 | - 1 723 987,11 | 234 255 074,49 |
| sprzedaż zewnętrzna | 199 631 675,69 | 17 583 667,64 | 16 193 756,84 | 845 974,32 | | 234 255 074,49 |
| sprzedaż na rzecz innych segmentów | 152 149,70 | | | 1 571 837,41 | - 1 723 987,11 | - |
| Koszt sprzedaży | 175 893 832,22 | 15 198 378,85 | 14 088 171,29 | 5 295 160,36 | - 1 866 021,26 | 208 609 521,46 |
| ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY | 23 889 993,17 | 2 385 288,79 | 2 105 585,55 | - 2 877 348,63 | 142 034,15 | 25 645 553,03 |
| % zysku brutto ze sprzedaży | 11,96% | 13,57% | 13,00% | -119,01% | | 10,95% |
| Koszty sprzedaży | | | | | | 1 894 795,39 |
| Koszty zarządu | | | X | | | 11 170 201,31 |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej | | | | | | 2 090 779,64 |
| ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | | | X | | | 14 671 335,97 |
| Wynik na działalności finansowej | | | | | | - 238 896,03 |
| ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM | | | X | | | 14 432 439,94 |
| Podatek dochodowy | | | | | | 3 412 291,18 |
| ZYSK (STRATA) NETTO | | | X | | | 11 020 148,76 |
| Aktywa | 79 054 035,56 | 27 898 523,36 | 110 560 189,49 | 32 212 319,81 | | 249 725 068,22 |
| Pozostałe aktywa nieprzypisane | | | | | | 44 019 156,07 |
| AKTYWA RAZEM | 79 054 035,56 | 27 898 523,36 | 110 560 189,49 | 32 212 319,81 | | 293 744 224,29 |
| Kapitał własny | | | | | | 111 360 283,61 |
| Zobowiązania | 99 494 624,75 | 11 193 674,86 | 20 973 950,46 | 9 250 140,70 | | 140 912 390,77 |
| Pozostałe pasywa nieprzypisane | | | | | | 41 471 549,91 |
| PASYWA RAZEM | 99 494 624,75 | 11 193 674,86 | 20 973 950,46 | 9 250 140,70 | | 293 744 224,29 |

Za 3 kwartały 2010 r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od trzech klientów indywidualnych przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła łącznie 154 000 tys. złotych.

Amortyzacja wg segmentów operacyjnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | <u>30-09-2010</u> | <u>30-09-2009</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług | 3 488 739,28 | 2 642 420,87 |
| - działalność budowlana kubaturowa | 432 528,08 | 324 974,41 |
| - działalność budowlana drogowa | 1 897 167,04 | 1 750 708,26 |
| - działalność deweloperska | 40 548,99 | 32 568,80 |
| - pozostała działalność | 1 118 495,17 | 534 169,40 |
| Koszty ogólnego zarządu | 671 783,83 | 472 066,31 |
| RAZEM | <u>4 160 523,11</u> | <u>3 114 487,18</u> |

SEGMENT GEOGRAFICZNY

**SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW
NA DZIEŃ 30-09-2010**

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | <u>KRAJ</u> | <u>EKSPORT</u> | <u>RAZEM</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 433 732 861,09 | 38 090 832,31 | 471 823 693,40 |
| Koszt sprzedaży | 393 344 877,99 | 41 706 936,66 | 435 051 814,65 |
| ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY | <u>40 387 983,10</u> | <u>- 3 616 104,35</u> | <u>36 771 878,75</u> |
| <i>% zysku brutto ze sprzedaży</i> | <i>9,31%</i> | <i>-9,49%</i> | <i>7,79%</i> |
| Koszty sprzedaży | | | 2 413 855,52 |
| Koszty zarządu | X | | 15 232 084,71 |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej | | | 159 610,34 |
| ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | X | | <u>19 285 548,86</u> |
| Wynik na działalności finansowej | | | - 270 171,69 |
| ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM | X | | <u>19 015 377,17</u> |
| Podatek dochodowy | | | 4 021 201,12 |
| ZYSK (STRATA) NETTO | X | | <u>14 994 176,05</u> |
| | | | |
| Aktywa | 256 553 386,25 | 116 181 521,12 | 372 734 907,37 |
| Pozostałe aktywa nieprzypisane | - | - | 27 852 646,07 |
| AKTYWA RAZEM | <u>256 553 386,25</u> | <u>116 181 521,12</u> | <u>400 587 553,44</u> |
| | | | |
| Kapitał własny | | | 133 351 836,03 |
| Zobowiązania | 192 322 963,35 | 58 963 651,86 | 251 286 615,21 |
| Pozostałe pasywa nieprzypisane | - | - | 15 949 102,20 |
| PASYWA RAZEM | <u>192 322 963,35</u> | <u>58 963 651,86</u> | <u>400 587 553,44</u> |

| WYSZCZEGÓLNIENIE | SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2009 | | |
|---|---|----------------------|-----------------------|
| | KRAJ | EKSPORT | RAZEM |
| Przychody ze sprzedaży | 188 885 853,57 | 45 369 220,92 | 234 255 074,49 |
| Koszt sprzedaży | 167 466 351,62 | 41 143 169,84 | 208 609 521,46 |
| ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY | 21 419 501,95 | 4 226 051,08 | 25 645 553,03 |
| % zysku brutto ze sprzedaży | 11,34% | 9,31% | 10,95% |
| Koszty sprzedaży | | | 1 894 795,39 |
| Koszty zarządu | x | | 11 170 201,31 |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej | | | 2 090 779,64 |
| ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | x | | 14 671 335,97 |
| Wynik na działalności finansowej | | | - 238 896,03 |
| ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM | x | | 14 432 439,94 |
| Podatek dochodowy | | | 3 412 291,18 |
| ZYSK (STRATA) NETTO | x | | 11 020 148,76 |
| Aktywa | 269 272 519,67 | 13 694 885,05 | 282 967 404,72 |
| Pozostałe aktywa nieprzypisane | - | - | 10 776 819,57 |
| AKTYWA RAZEM | 269 272 519,67 | 13 694 885,05 | 293 744 224,29 |
| Kapitał własny | | | 111 360 283,61 |
| Zobowiązania | 153 135 492,68 | 13 036 953,22 | 166 172 445,90 |
| Pozostałe pasywa nieprzypisane | - | - | 16 211 494,78 |
| PASYWA RAZEM | 153 135 492,68 | 13 036 953,22 | 293 744 224,29 |

NOTA 12

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

| | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| a) kraj | 456 131 198,73 | 183 632 626,34 |
| - sprzedaż usług budowlanych | 410 638 361,56 | 166 415 891,75 |
| - sprzedaż deweloperska | 45 083 874,15 | 16 193 756,84 |
| - sprzedaż wyrobów | 242 744,00 | 177 003,43 |
| - sprzedaży usług pozostałych | 166 219,02 | 845 974,32 |
| b) eksport | 3 809 832,31 | 45 369 220,92 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów razem | 459 941 031,04 | 229 001 847,26 |

NOTA 13

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW

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

| | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
|--|----------------------|---------------------|
| - sprzedaż towarów | 10 514 715,78 | 3 843 020,60 |
| - sprzedaży materiałów | 1 367 946,58 | 1 410 206,63 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem | 11 882 662,36 | 5 253 227,23 |

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

| | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
|--|----------------------|---------------------|
| a) kraj | 11 882 662,36 | 5 253 227,23 |
| - sprzedaż towarów | 10 514 715,78 | 3 843 020,60 |
| - sprzedaży materiałów | 1 367 946,58 | 1 410 206,63 |
| b) eksport | - | - |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem | 11 882 662,36 | 5 253 227,23 |

NOTA 14

KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

| WYSZCZEGÓLNIENIE | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| a) amortyzacja | 4 160 523,11 | 3 114 487,18 |
| b) zużycie materiałów i energii | 108 417 865,60 | 50 343 666,68 |
| c) usługi obce | 290 834 023,34 | 159 627 479,85 |
| d) podatki i opłaty | 1 312 341,51 | 842 312,76 |
| e) wynagrodzenia | 28 423 332,95 | 23 598 997,92 |
| f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 5 820 048,64 | 4 357 545,85 |
| g) pozostałe koszty rodzajowe | 5 059 448,17 | 6 643 906,53 |
| KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM | 444 027 583,32 | 248 528 396,77 |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych | 22 003 038,00 | -24 500 064,89 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna) | -24 540 184,70 | -7 327 041,57 |
| Koszty sprzedaży (wielkość ujemna) | -2 413 855,52 | -1 894 795,39 |
| Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna) | -15 232 084,71 | -11 170 201,31 |
| KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW | 423 844 496,39 | 203 636 293,61 |

NOTA 15

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

| | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
|---|---------------------|---------------------|
| a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 213 355,88 | - |
| b) dotacje | 122 483,61 | 127 559,63 |
| c) pozostałe, w tym: | 778 785,93 | 3 636 504,71 |
| - rozwiązane odpisy aktualizujące | 271 394,64 | 3 300 750,00 |
| - rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów | 41 376,87 | 22 974,00 |
| - kary i odszkodowania | 138 002,45 | 55 849,78 |
| - zysk z tytułu okazyjnego nabycia | 56 106,95 | - |
| - inne | 271 905,02 | 256 930,93 |
| RAZEM | 1 114 625,42 | 3 764 064,34 |

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

| | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
|--|-------------------|---------------------|
| a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | 140 461,70 |
| b) aktualizacja aktywów | 199 609,39 | 1 016 731,00 |
| - odpisy aktualizujące należności | 199 609,39 | |
| - odpis aktualizujący zapasy | - | 1 016 731,00 |
| c) pozostałe, w tym: | 755 405,69 | 516 092,00 |
| - spisane należności | - | 7 785,00 |
| - przekazane darowizny | 105 100,00 | 107 900,00 |
| - koszty sądowe i procesowe | 86 893,50 | 92 064,91 |
| - kary i odszkodowania | 19 062,50 | 100 889,45 |
| - szkody w składnikach majątku | 156 139,54 | 69 840,18 |
| - nieodpłatne przekazanie infrastruktury technicznej | | |
| - inne | 388 210,15 | 137 612,46 |
| RAZEM | 955 015,08 | 1 673 284,70 |

NOTA 16

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
|---|---------------------|---------------------|
| a) z tytułu odsetek w tym: | 2 056 975,90 | 2 159 552,49 |
| - odsetki od lokat | 47 487,88 | 499 229,40 |
| - dyskonto kaucji | 766 781,68 | 1 612 072,44 |
| - wycena kontraktów terminowych - wycena | 651 127,85 | - |
| - wycena kontraktów terminowych - realizacja | 428 855,43 | - |
| - pozostałe | 162 723,06 | 48 250,65 |
| b) inne przychody finansowe | 851 273,63 | 217 325,84 |
| c) zysk ze sprzedaży finansowych aktywów trwałych | - | - |
| RAZEM | 2 908 249,53 | 2 376 878,33 |

Inne przychody finansowe

| | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
|---|-------------------|-------------------|
| a) nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi | 851 264,03 | 217 286,04 |
| b) utworzone rezerwy (z tytułu) | - | 39,80 |
| c) pozostałe | 9,60 | - |
| Inne przychody finansowe razem: | 851 273,63 | 217 325,84 |

Koszty finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
|--|---------------------|---------------------|
| a) z tytułu odsetek w tym: | 2 686 739,37 | 2 469 342,55 |
| - odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji | 994 562,79 | 598 625,14 |
| - finansowanie zewnętrzne | - 371 645,71 | - |
| - dyskonto kaucji | 1 255 811,82 | 1 522 835,61 |
| - wycena kredytów, pożyczek i obligacji | - 10 619,32 | - |
| - wycena kontraktów terminowych-realizacja | 382 016,72 | - |
| - odsetki od leasingu | 371 676,04 | 328 845,21 |
| - pozostałe | 64 937,03 | 19 036,59 |
| b) inne koszty finansowe | 491 681,85 | 146 431,81 |
| RAZEM | 3 178 421,22 | 2 615 774,36 |

Inne koszty finansowe

| | 30-09-2010 | 30-09-2009 |
|---|-------------------|-------------------|
| a) nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi | - | - |
| b) utworzone rezerwy (z tytułu) | - | - |
| c) pozostałe, w tym: | 491 681,85 | 146 431,81 |
| - z tytułu prowizji | 232 403,95 | 34 765,42 |
| - z tytułu kosztów gwarancji bankowej | 218 328,64 | 111 666,39 |
| - pozostałe | 40 949,26 | - |
| Inne koszty finansowe razem: | 491 681,85 | 146 431,81 |

2.2. Zysk (strata) na jedną akcję

| | |
|---|---------------|
| Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-30.09.2010 | 33 927 184,00 |
| Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-30.09.2010 | 33 927 184,00 |
| Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym | 209 790,00 |
| Cena za akcje w programie motywacyjnym | 5,60 |
| Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym | 1 174 824,00 |
| Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01.01.2010 - 30.09.2010 | 7,70 |
| Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego | 152 574,55 |
| Ilość akcji zwykłych rozładniających | 57 215,45 |
| Ilość akcji ogółem | 33 984 399 |

W 2009 roku nie było akcji rozładniających

2.3. Połączenia jednostek gospodarczych

W dniu 14.01.2010 roku UNIBEP S.A. zakupiła 85% udziałów w Przedsiębiorstwie Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. Na dzień 30 września 2010 r. dokonano prowizorycznego rozliczenia przejęcia. Płatności za udziały dokonano w formie gotówkowej.

| | |
|--------------------------|-------------|
| Jednostka przejmująca | UNIBEP S.A. |
| Jednostka przejmowana | PRDiM |
| Dzień przejęcia kontroli | 14.01.2010 |

| Lp. | Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe | Wartość bilansowa na dzień przejęcia | Wartość godziwa na dzień przejęcia |
|------|--|--------------------------------------|------------------------------------|
| | AKTYWA | | |
| I. | Rzeczowe aktywa trwałe | 2 790 609,48 | 2 790 609,48 |
| II. | Pozostałe aktywa trwałe | 430 686,86 | 430 686,86 |
| III. | Zapasy | 486 417,81 | 486 417,81 |
| IV. | Należności | 304 299,24 | 304 299,24 |
| V. | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 900 876,87 | 1 900 876,87 |
| VI. | Pozostałe aktywa | 69 270,03 | 69 270,03 |
| | AKTYWA RAZEM | 5 982 160,29 | 5 982 160,29 |
| | ZOBOWIĄZANIA | | |
| I. | Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe | 1 958 520,65 | 1 958 520,65 |
| II. | Przychody przyszłych okresów | 295 921,60 | 295 921,60 |
| III. | Zobowiązania warunkowe | - | - |
| | ZOBOWIĄZANIA RAZEM | 2 254 442,25 | 2 254 442,25 |
| | Nabyty udział w kapitale własnym % | - | 85 |
| | CENA NABYCIA | - | 5 100 000,00 |
| | Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań | - | 559 157,71 |
| | Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | - | - |
| | Wartość firmy | - | 1 931 439,67 |
| | Zysk z tytułu okazjowego nabycia | - | - |

Spółka PRDiM ze względu na fakt, iż weszła do Grupy Kapitałowej UNIBEP, gdzie skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane przez jednostkę dominującą UNIBEP S.A. prezentowane jest zgodnie z MSR, dokonała przekształcenia swoich danych finansowych za lata 2008-2009 i na dzień 31-12-2009 według zasad obowiązujących Grupę. Wartość bilansowa wykazanych na dzień objęcia kontroli aktywów i pasywów jednostki odpowiada ich wartości godziwej, gdyż skutki doprowadzenia do tej wartości ujęte zostały w wyniku wprowadzonych korekt mających na celu doprowadzenie sprawozdania do zgodności z MSSF.

| | STAN NA DZIEŃ | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 31-12-2008 | 31-12-2009 |
| KAPITAŁ WŁASNY PRZED PRZEKSZTAŁCENIEM | 2 015 710,10 | 2 190 286,77 |
| Korekty kapitału wynikające ze zmiany stosowanych krajowych zasad rachunkowości na MSSF | 2 045 404,39 | 1 904 844,78 |
| Wycena środków trwałych wg domniemanego kosztu | 2 054 896,42 | 2 054 896,42 |
| Wycena należności z tytułu kaucji dotyczących umów o budowę w skorygowanej cenie nabycia | -9 492,03 | -3 869,43 |
| Korekta wyceny składników majątku trwałego (odpisy + amortyzacja) | | -146 182,21 |
| Korekty kapitału wynikające z ujednoczenia stosowanych dotychczas zasad rachunkowości i ujawnienia błędów | -778 836,53 | -367 413,51 |
| Wprowadzenie rezerw na świadczenia pracownicze | -268 565,70 | -287 152,61 |
| Naliczenie odroczonego podatku | 28 409,00 | 5 523,00 |
| Wprowadzenie rezerw na świadczenia jubileuszowe | -460 649,33 | - |
| Wprowadzenie rezerw na niewykorzystane urlopy | -78 030,50 | -85 783,90 |
| KAPITAŁ WŁASNY PO PRZEKSZTAŁCENIU | 3 282 277,96 | 3 727 718,04 |

| | ZA ROK ZAKOŃCZONY | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31-12-2009 | |
| WYNIK FINANSOWY PRZED PRZEKSZTAŁCENIEM | | 174 576,67 |
| Korekty wyniku finansowego wynikające ze zmiany stosowanych krajowych zasad rachunkowości na MSSF | - | 140 559,61 |
| Wycena należności z tytułu kaucji dotyczących umów o budowę w skorygowanej cenie nabycia | | 5 622,60 |
| Odpis aktualizujący wartość aktywów przeznaczonych do zbycia | - | 28 336,00 |
| Korekta wyceny składników majątku trwałego | - | 117 846,21 |
| Korekty wyniku finansowego wynikające z ujednoczenia stosowanych dotychczas zasad rachunkowości i ujawnienia błędów | | 411 423,02 |
| Wprowadzenie rezerw na świadczenia pracownicze | - | 18 586,91 |
| Naliczenie odroczonego podatku | - | 22 886,00 |
| Rezerwy na świadczenia jubileuszowe | | 460 649,33 |
| rezerwy na niewykorzystane urlopy | - | 7 753,40 |
| Korekta wyceny zapasów | | - |
| Inne | | - |
| WYNIK FINANSOWY PO PRZEKSZTAŁCENIU | | 445 440,08 |

Przejęcie Przedsiębiorstw Robót Drogowych i Mostowych jest konsekwencją realizacji strategii zwiększania zaangażowania Grupy w segmencie budownictwa drogowego. PRDiM jest spółką specjalizującą się w budownictwie drogowo-mostowym oraz pracach inżynierskich, w tym wodno-kanalizacyjnych.

W ciągu roku od dnia przejęcia Spółka dokona ostatecznego rozliczenia połączenia w tym analizy wartości niematerialnych, które można będzie ująć odrębnie od wartości firmy.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z dochodów całkowitych za okres 01.01.2010 r. – 30.09.2010 r. ujęto stratę przejętej Spółki PRDiM kwocie 36 981,11 złotych.

Przychody ze sprzedaży przejętej Spółki za ten okres wyniosły 14 765 890,07 złotych.

W dniu 18 maja 2010 r. UNIBEP S.A. objęła kontrolę nad GN INVEST Sp. z o.o. w związku z zakupem 100% tej spółki. Spółka realizuje inwestycję deweloperską na nieruchomości położonej w Warszawie u zbiegu ul.

Wyścigowej i Rzymowskiego. Na 30 września 2010 roku dokonano prowizorycznego rozliczenia połączenia. Trwa proces weryfikacji wartości godziwej zapasów (produkcji niezakończonych), stanu kapitałów i innych elementów wpływających na wartość firmy, czy też zysk z okazjowego nabycia. Płatność za udziały nastąpiła w formie gotówkowej.

| | |
|--------------------------|-------------|
| Jednostka przejmująca | UNIBEP S.A. |
| Jednostka przejmowana | GN INVEST |
| Dzień przejęcia kontroli | 18.05.2010 |

| Lp. | Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe | Wartość bilansowa na dzień przejęcia | Wartość godziwa na dzień przejęcia |
|------|--|--------------------------------------|------------------------------------|
| | AKTYWA | | |
| I. | Rzeczowe aktywa trwałe | 2 114,28 | 2 114,00 |
| II. | Pozostałe aktywa trwałe | - | - |
| III. | Zapasy | 18 407 141,00 | 26 463 700,00 |
| IV. | Należności | 384 085,29 | 384 085,00 |
| V. | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 13 746,48 | 13 747,00 |
| | AKTYWA RAZEM | 18 807 087,05 | 26 863 646,00 |
| | ZOBOWIĄZANIA | | |
| I. | Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe | 14 478 779,10 | 14 478 779,10 |
| II. | Przychody przyszłych okresów (zaliczki developerskie) | 6 060 747,00 | 5 682 104,00 |
| III. | Zobowiązania warunkowe | - | - |
| | ZOBOWIĄZANIA RAZEM | 20 539 526,10 | 20 160 883,10 |
| | Nabyty udział w kapitale własnym % | - | 100 |
| | CENA NABYCIA | - | 5 115 910,00 |
| | Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań | - | - |
| | Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | - | 1 530 746,00 |
| | Wartość firmy | - | |
| | Zysk z tytułu okazjowego nabycia | - | 56 106,95 |

W skonsolidowanym sprawozdaniu z dochodów całkowitych za okres 01.01.2010 -30.09.2010 ujęto stratę przejętej Spółki w kwocie 79 607,49. W tym okresie GN INVEST nie uzyskała przychodów ze sprzedaży.

2.4. Należności i zobowiązania warunkowe

| | <u>30-09-2010</u> | <u>31-12-2009</u> |
|---|-----------------------|----------------------|
| NALEŻNOŚCI WARUNKOWE | 18 072 381,32 | 9 997 577,11 |
| Od pozostałych jednostek | 18 072 381,32 | 9 997 577,11 |
| - otrzymane gwarancje i poręczenia | 14 077 130,46 | 5 645 034,63 |
| - otrzymane weksle jako zabezpieczenia | 3 995 250,86 | 4 352 542,48 |
| ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE | 144 970 546,93 | 91 745 616,93 |
| Na rzecz pozostałych jednostek | 144 970 546,93 | 91 745 616,93 |
| - udzielone gwarancje i poręczenia | 113 557 851,21 | 63 063 700,10 |
| - sprawy sporne | 11 916 376,45 | 5 103 807,16 |
| - wystawione weksle jako zabezpieczenia | 19 496 319,27 | 23 578 109,67 |

Sprawy sporne z:

- Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie w związku z grzywną za zajęcie pasa drogowego bez zezwolenia, wartość przedmiotu sporu 144 450 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 .

- Wspólnota Mieszkaniowa Kasztanowa Aleja przeciw Dom Development S.A. o zapłatę 3 266 245 zł z tytułu usterek. UNIBEP S.A. przystąpiła do procesu jako interwenient uboczny. Sprawa w toku.
- ZAO "Projektno-strojitel'naja kompania", sprawa skierowana do Międzynarodowego Arbitrażu w Moskwie o zasądzenie 1 233 187,79 USD. Sprawa w toku.

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

1. Wybór oferty konsorcjum na budowę dróg

W dniu 21 października br. UNIBEP S.A. otrzymał informację, iż oferta złożona przez Konsorcjum w składzie: UNIBEP S.A. - Lider Konsorcjum i UAB "Siauliu plentas" Litwa - Partner Konsorcjum na budowę inwestycji pn. "Rozbudowa i budowa dróg wojewódzkich wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinkach: drogi wojewódzkiej 685 Nowosady - Hajnówka oraz drogi wojewódzkiej 687 Zwodzieckie - Nowosady" została wybrana jako najkorzystniejsza.

Zamawiający jest: Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku.

Oferta Konsorcjum opiewa na kwotę: 19 298 454,67 zł netto.

Termin realizacji inwestycji: do dnia 31.10.2012 roku.

UNIBEP S.A. informuje jednocześnie, że od niniejszej decyzji Zamawiającego pozostałym firmom biorącym udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia przysługują środki ochrony prawnej przewidziane ustawą Prawo Zamówień Publicznych.

2. Podpisanie umowy na budowę hotelu w Mińsku

UNIBEP S.A. w dniu 29 października 2010 r., podpisał umowę na budowę Hotelu Viktoria w Mińsku (Republika Białoruś). Inwestorem przedsięwzięcia jest Miejskie Państwowe Przedsiębiorstwo "Biznes Centr STALICA" z siedzibą w Mińsku.

Inwestycja składać się będzie z wykonania w standardzie "pod klucz" 4* Hotelu Viktoria wraz z parkingiem w centralnej części Mińska. Inwestycji obejmuje projektowanie i wykonawstwo. Wstępne parametry inwestycji: 22 kondygnacje, ok. 300 pokoi hotelowych, 6-kondygnacyjny garaż wolnostojący, powierzchnia całkowita ok. 40 tys. m² (łącznie część hotelów a, fitness, basen, część rozrywkowa i restauracyjna).

Wynagrodzenie: 40.453.220 EUR netto.

Terminy realizacji inwestycji: z dniem podpisania umowy do realizacji wchodzi prace projektowe które będą finansowane ze środków własnych Inwestora, prace budowlano - montażowe zostaną rozpoczęte w kwietniu 2011 r. i zakończone do końca grudnia 2013 r. Warunkiem wejścia w życie części kontraktu dotyczącej realizacji robót budowlano –montażowych jest wejście w życie umowy kredytowej w terminie do dnia 23.12.2010 r. Inwestycja będzie finansowana z kredytu bankowego na linii bank to bank oraz ubezpieczona przez KUKĘ.

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiewski

Mariusz Sawoniewski

Prezes Zarządu

Wiceprezes 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

