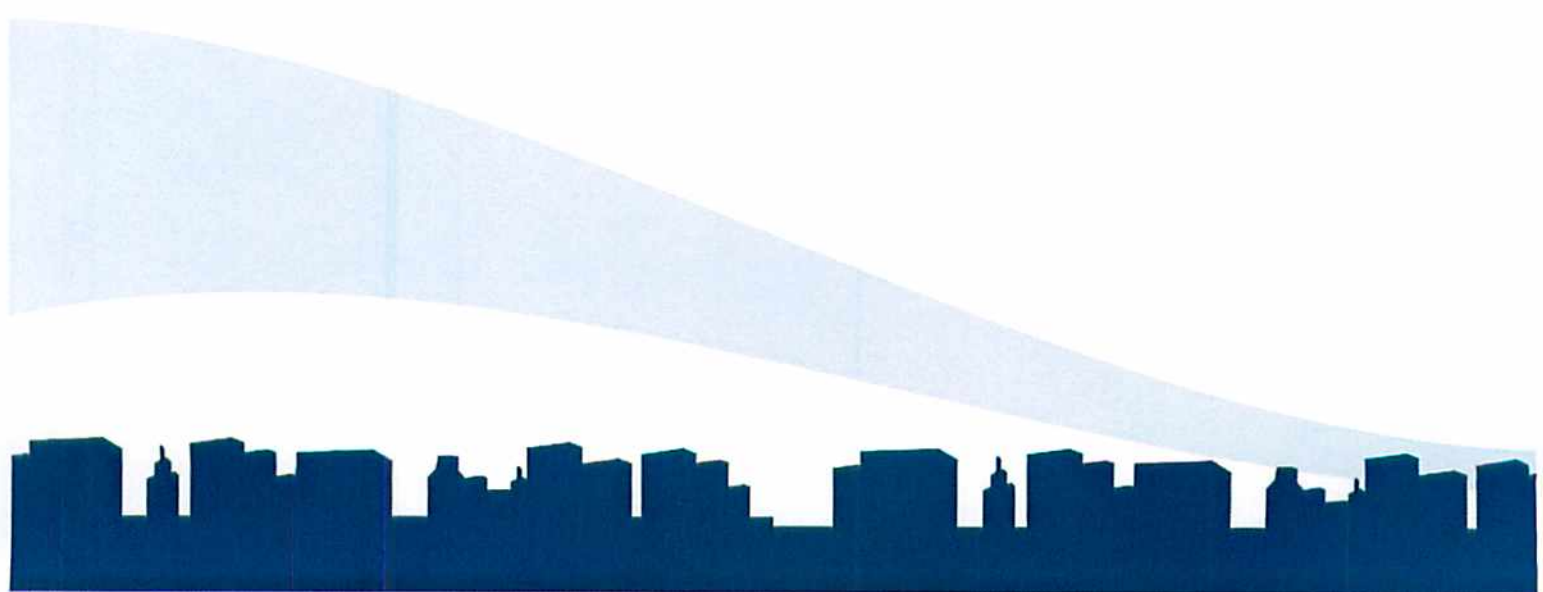




Skrócony skonsolidowany raport za
II kwartał 2008



Spis treści

I. Sprawozdanie zarządu z działalności spółki	3
1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu	3
2. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	5
3. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	6
4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	6
4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	6
4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	7
4.3. Sezonowość	8
5. Opis grupy kapitałowej Unibep	8
6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	9
6.1 Główni akcjonariusze	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 Wyplacona 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 powiązanymi	10
9. Inne istotne informacje Grupy	11
II. Sprawozdania finansowe	12
1. Skonsolidowany bilans	12
2. Skonsolidowany Rachunek zysków i strat	14
3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych	15
4. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	16
III. Objasnienia do sprawozdania finansowego	18
1. Informację o zmianach stosowanych zasad rachunkowości	18
2. Noty objaśniające	18
3. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta	42

I. Sprawozdanie zarządu z działalności spółki

1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Pierwsze dwa kwartały 2008 roku przyniosły dwukrotny wzrost przychodów ze sprzedaży oraz sześciokrotny wzrost zysku netto w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Zyskowość netto przekracza 4,5%. Obecne wyniki Grupy potwierdzają skuteczną realizację strategii Grupy, która przynosi równoczesny, bardzo dynamiczny wzrost przychodów i zysków.

Głównym wydarzeniem drugiego kwartału była zakończona sukcesem oferta publiczna oraz udany debiut UNIBEP S.A. na Gieldzie Papierów Wartościowych.

Pozyskane z nowej emisji akcji środki pozwalają na realizację nowej strategii, która ma przynieść m.in. wzmocnienie obecnych przewag konkurencyjnych, wprowadzanie nowych produktów oraz szybszy rozwój działalności na rynkach zagranicznych.

Dywersyfikacja działalności jest szczególnie ważna w obliczu potencjalnego pogorszenia koniunktury w obszarach, w których Grupa prowadzi działalność obecnie.

W ostatnich kwartałach obserwujemy trudności, jakie przeżywa segment budownictwa mieszkaniowego. Jesteśmy przekonani, że obecne trudności mają charakter przejściowy ponieważ popyt ma silne podstawy a źródła nadpodaży będą coraz słabsze. W dalszej perspektywie bardzo korzystne może być natomiast oczyszczenie rynku z podmiotów przypadkowych oraz graczy nastawionych spekulacyjnie, skuszonych nieracjonalnie wysokimi marżami. Nie obawiamy się więc o rozwój segmentu mieszkaniowego, co więcej, zamierzamy wykorzystać okres obecnego przestoju do wzmocnienia naszych przewag konkurencyjnych w tym obszarze.

W dalszym ciągu pozyskując nowe kadry i nowe doświadczenia dynamicznie rozwijamy działalność na bardzo atrakcyjnym rynku rosyjskim. Realizujemy też opisane w prospekcie emisyjnym inwestycje, które pozwolą m.in. na wprowadzenie nowego produktu na rynek skandynawski (domy lekkiej konstrukcji).

Pomimo spowolnienia na rynku budownictwa mieszkaniowego kondycja finansowa Grupy jest bardzo dobra. Zdajemy sobie jednak sprawę, że trudności deweloperów ze sprzedażą nowych mieszkań muszą przekładać się na trudności z pozyskaniem finansowania nowych projektów.

W obecnej sytuacji maksymalizowanie przychodów ze sprzedaży nie może być priorytetem, do nowych projektów należy podchodzić ostrożniej mając na uwadze przede wszystkim możliwości finansowe Inwestora. Naszym celem jest bezpieczna realizacja kontraktów o założonej rentowności oraz konsekwentna realizacja planów inwestycyjnych, co przyniesie dalszą dywersyfikację działalności Grupy UNIBEP a tym samym uodporni Grupę na wahania koniunktury.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-II kw. 2008	I-II kw. 2007	I-II kw. 2008	I-II kw. 2007
Przychody netto ze sprzedaży	286 700	143 348	82 442	37 247
EBITDA	17 655	3 568	5 077	927
EBIT	16 834	3 159	4 841	821
Zysk/Strata netto	13 340	2 192	3 836	570

Wybrane dane finansowe bilansowe*

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2008	31.12.2007
Aktywa trwałe	34 501	23 867	10 286	6 663
Aktywa obrotowe	232 020	121 452	69 173	33 906
Aktywa/Pasywa	266 521	145 672	79 459	40 668
Kapitał własny	88 229	16 539	26 304	4 617
Kapitał obcy	178 292	129 133	53 155	36 051

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

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-II kw. 2008	I-II kw. 2007	I-II kw. 2008	I-II kw. 2007
Przepływy z działalności operacyjnej	1 436	9 847	413	2 558
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 9 985	- 797	- 2 871	- 207
Przepływy z działalności finansowej	53 478	2 451	15 378	637
Środki pieniężne na początek okresu	24 275	2 784	6 777	727
Środki pieniężne na koniec okresu	69 204	14 285	20 632	3 793

Wybrane wskaźniki finansowe

	I-II kw. 2008	I-II kw. 2007
Rentowność EBIT	5,87%	2,20%
Rentowność netto (ROS)	4,65%	1,53%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	25,47%	35,52%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,02%	2,68%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,67	0,89*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,43	1,05*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,44	0,21*

*Wskaźniki zostały obliczone dla roku 2007

Zasady wyliczania 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 II kwartału 2008

Do istotnych zdarzeń dotyczących Grupy zaistniałych w II kwartale 2008 r. zaliczyć należy:

- Debiut na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 8 kwietnia 2008 r. Grupy UNIBEP. W ofercie publicznej spółka oferowała 7,9 mln akcji. Oferta składała się z 6,7 mln akcji nowej emisji i 1,2 mln akcji sprzedawanych. Wszystkie akcje spółki znalazły nabywców, a redukcja w transzy inwestorów indywidualnych wyniosła 90,04%. Grupa jest 358 spółką notowaną na głównym parkiecie GPW. Na zamknięcie pierwszej sesji za PDA akcji spółki płacono 9,61 PLN, czyli 6,78% więcej niż wynosiła ich cena w ofercie publicznej.
- Powołanie w dniu 10 kwietnia 2008 r. spółki zależnej UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. UNIBEP S.A. objął 100% kapitału zakładowego spółki o wartości nominalnej 500.000 PLN. Przedmiotem działalności spółki jest działalność deweloperska. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 29 kwietnia 2008 r.
- Podpisanie przez UNIBEP S.A. w dniu 24 kwietnia 2008 r. umowy generalnego wykonawstwa osiedla Feliz Residence w Warszawie. Wartość inwestycji to 31,5 mln PLN netto. Inwestorem osiedla jest Viteria Development Polska Sp. z o.o. Umowa realizowana jest w systemie „pod klucz” z wysokim standardem wykończeń.

- Podpisanie przez UNIBEP S.A. w dniu 7 maja 2008 r. umowy generalnego wykonawstwa osiedla wielorodzinnego wraz z lokalami użytkowymi i 2-poziomowym parkingiem podziemnym w Warszawie u zbiegu ul. Dereniowej i Płaskowickiej. Wartość inwestycji to 149,6 mln PLN netto. Inwestorem osiedla jest Spółdzielnia Mieszkaniowa - Budowlana IMIELIN z siedzibą w Warszawie. Jest to największy kontrakt w budownictwie mieszkaniowym w historii spółki.
- Podpisanie przez UNIBEP S.A. 22 maja 2008 r. aneksu rozszerzającego dotychczasowy zakres umowy na realizację Centrum KALININGRAD 750 - kompleksu składającego się z galerii handlowej, biurowca i czterogwiazdkowego hotelu położonego w centrum Kaliningradu - realizowanego dla RGS NEDWIŻIMOST. Wartość aneksu 8,95 mln EUR, wartość całej inwestycji 33,41 mln EUR brutto.
- Wprowadzenie z dniem 12 maja 2008 r. zgodnie z Uchwałą nr 346/2008 z dnia 8 maja 2008 r. przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym następujące akcje:
 - o a) 27.227.184 akcje serii A,
 - o b) 6.700.000 akcji serii B.

W tym samym dniu, zgodnie z uchwałą KDPW S.A. nr 151/08 z dnia 18 marca 2008 r. (komunikat działu operacyjnego z dnia 9 maja 2008 r.), nastąpiła asymilacja papierów wartościowych spółki UNIBEP S.A. Łączna liczba papierów wartościowych po rejestracji (akcje serii A i B) w KDPW wynosi 33.927.184.
- Rozpoczęcie prac inwestycyjnych dotyczących budowy zakładu produkcji domów o lekkich konstrukcjach na terenie będącym w posiadaniu Grupy, tym samym zrezygnowano z wariantu podjęcia inwestycji w specjalnej strefie ekonomicznej planowanej do utworzenia na terenie Białegostoku. Budowa zakładu jest jednym z celów emisyjnych publikowanych w prospekcie emisyjnym spółki.

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

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

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008						
WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY KONSOLIDACYJNE	RAZEM	
Przychody ze sprzedaży	303 217 508,55	620,00	8 498 941,93	-	25 017 354,73	286 699 715,75
Koszt sprzedaży	276 899 719,08	74 997,41	6 872 484,75	-	23 372 179,57	260 475 021,67
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	26 317 789,47	-	1 626 457,18	-	1 645 175,16	26 224 694,08
% zysku brutto ze sprzedaży	8,68%	-11996,36%	19,14%	-	-	9,15%

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2007						
WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY KONSOLIDACYJNE	RAZEM	
Przychody ze sprzedaży	139 861 552,04	3 581 873,05	3 251 932,45	-	3 347 659,17	143 347 698,37
Koszt sprzedaży	133 649 734,28	2 860 708,02	2 695 725,36	-	2 812 626,19	136 393 541,47
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 211 817,76	721 165,03	556 207,09	-	535 032,98	6 954 156,90
% zysku brutto ze sprzedaży	4,44%	20,13%	17,10%	-	-	4,85%

Głównym źródłem przychodów Grupy UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż usług budowlanych. Oczekuje się, iż w drugim półroczu nastąpi wzrost sprzedaży w obszarze działalności developerskiej (zakończenie trzech głównych projektów rozpoczętych w IV kw. 2007).

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008

	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	220 715 469,22	65 984 246,53	286 699 715,75
Koszt sprzedaży	197 631 165,63	62 843 856,04	260 475 021,67
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	23 084 303,59	3 140 390,49	26 224 694,08
% zysku brutto ze sprzedaży	10,46%	4,76%	9,15%

WYSZCZEGÓLNIENIE

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2007

	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	139 039 022,34	4 308 676,03	143 347 698,37
Koszt sprzedaży	132 347 882,34	4 045 659,13	136 393 541,47
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 691 140,00	263 016,90	6 954 156,90
% zysku brutto ze sprzedaży	4,81%	6,10%	4,85%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym. W porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego widać poważny wzrost przychodów eksportowych (66 mln PLN wobec 4,3 mln PLN w I połowie roku poprzedniego).

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

Po analizie wyników drugiego kwartału oraz czynników zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na wyniki Zarząd spółki UNIBEP S.A. podtrzymuje prognozy Grupy UNIBEP na rok 2008 zaprezentowane w prospekcie emisyjnym.

4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

W pierwszych dwóch kwartałach 2008 roku, w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego poprawione zostały wyniki zarówno w zakresie sprzedaży, jak też zysków Grupy. Przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego powiększyły się o 100% i przekroczyły 286 mln PLN. Jeszcze szybszy wzrost dotyczył zysku operacyjnego oraz zysku netto. EBIT wzrósł o 433% (do 16,8 mln PLN), a zysk netto o 508% (do 13,3 mln PLN).

Pozyskanie środków z nowej emisji akcji oraz widoczny wzrost skali działalności spowodowały zmiany w strukturze majątku oraz źródłach finansowania. Suma bilansowa na koniec czerwca 2008 wynosiła 266 mln PLN (wzrost o 83% w stosunku do stanu na koniec roku 2007).

Rentowność EBIT wzrosła o 3,67 pkt%, (z poziomu 2,20% do 5,87%), rentowność netto o 3,12 pkt% (z poziomu 1,53% do 4,65%).

Rentowność kapitałów własnych ROE wyniosła 25,47% (35,52% za dwa kwartały 2007r.).

Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 1,43 (1,05 w roku 2007 r.).

Udział kosztów zarządu w sprzedaży zwiększył się z poziomu 2,68% do 3,02%.

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

- poprawa jakości portfela realizowanych zleceń,

- ścisła kontrola kosztowa realizowanych kontraktów budowlanych,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa UNIBEP,
- pozyskanie środków z oferty publicznej.

Z czynników zewnętrznych należy wymienić utrzymującą się dobrą koniunkturę w budownictwie.

4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

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

- dobry stan gospodarki polskiej oraz prognozy dalszego jej rozwoju,
- dobrą koniunkturę w budownictwie, które jest obecnie jednym z najszybciej rozwijającym się sektorów gospodarki,
- duży potencjał rozwoju kluczowych dla firmy rynków, czyli warszawskiego i rosyjskiego,
- atrakcyjne perspektywy wzrostu rynku budownictwa jednorodzinne.

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

		2008				2008	2009
		I	II	III	IV		
PKB	% r/r	6,1	5,6	5,6	5,3	5,5	5,1
PKB (wyrównany sezonowo)	%	1,4	1,4	1,4	1,3	x	x
Wartość dodana							
w przemyśle	% r/r	6,9	6,5	7,8	7,6	7,3	5,7
w budownictwie	% r/r	16,7	17,3	14,1	9,9	13,4	10,0
w usługach rynkowych	% r/r	6,7	5,7	5,2	4,9	5,6	5,3
Popyt krajowy	% r/r	6,3	6,3	6,2	6,6	6,4	7,5
Spożycie ogółem	% r/r	4,1	4,4	4,4	4,3	4,3	4,1
w tym: indywidualne	% r/r	5,6	5,4	5,3	5,1	5,4	4,6
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	15,7	14,0	13,0	12,2	13,3	17,1
Produkcja sprzedana							
przemysłu	% r/r	8,5	8,1	9,6	9,3	8,9	7,6
budownictwa	% r/r	14,9	20,1	17,4	12,0	15,9	12,1
Inflacja (CPI; średnia)	%	4,1	4,3	4,4	4,1	4,2	3,5
Inflacja (CPI; k. o.)	%	4,1	4,6	4,3	4,3	4,3	3,5
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	13,5	16,2	15,0	14,5	14,5	12,0
Deficyt budżetu państwa	% PKB	x	x	x	x	2,1*	...
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	6,0	5,8	5,2	5,0	5,5	4,0
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	4,3	4,0	3,8	3,6	3,9	2,5
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	11,1	9,6	9,2	9,1	9,1	8,2
Eksport (GUS/RN)	%	13,4	9,6	8,2	8,4	9,8	8,5
Import (GUS/RN)	%	13,7	10,9	9,5	11,6	11,4	13,5
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	3,9	4,3	4,7	5,0	5,0	6,0
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	2,39	2,18	2,0	1,9	2,1	1,9
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	3,58	3,41	3,2	3,1	3,3	3,0

Źródło: IBnGR, lipiec 2008

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

- zawarcie na rynku krajowym w okresie kwiecień-czerwiec 2008 dwóch kontraktów:
 - o w dniu 24 kwietnia 2008 r. z Viteria Development Polska Sp. z o.o. na realizację inwestycji „Feliz Residence” w Warszawie o wartości 31,5 mln PLN,
 - o w dniu 7 maja 2008 r. ze Spółdzielnią Mieszkaniowo-Budowlaną „IMIELIN” na realizację osiedla wielorodzinnego o wartości 149,6 mln PLN,

- przyjęcie i realizacja przez Grupę szczegółowych planów inwestycyjnych i sposobu ich finansowania z wykorzystaniem środków pozyskanych z emisji akcji,
- rozpoczęcie współpracy z nowymi Inwestorami w nowych obszarach budownictwa mieszkaniowego (segment budynków o wyższym standardzie),
- aktywność akwizycyjna poza segmentem budownictwa mieszkaniowego (m.in. handlowo-usługowym),
- podpisanie umów z beneficjentami programu opcji menadżerskich opisanego w prospekcie emisyjnym.

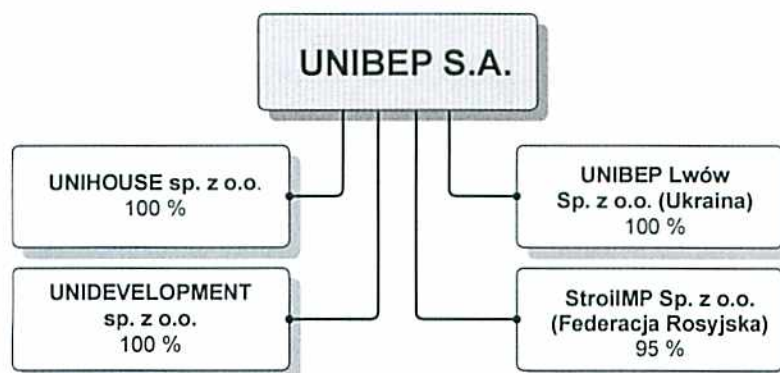
Do najważniejszych czynników, mogących mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału należy zaliczyć:

- pogłębiające się osłabienie koniunktury na rynku mieszkaniowym a tym samym zmniejszenie aktywności firm deweloperskich i inwestycyjnych (wartość portfela zleceń, egzekucja należności),
- wzrost konkurencji wśród generalnych wykonawców w głównym obszarze działalności Grupy, tj. w obszarze budownictwa mieszkaniowego (obniżenie rentowności),
- wzrost podstawowych stóp procentowych, a tym samym kosztu kredytów (w tym inwestycyjnych i hipotecznych) wpływający na mniejszą aktywność inwestycyjną podmiotów oraz ograniczenie popytu na mieszkania ze strony osób fizycznych,
- spodziewany dynamiczny rozwój w segmencie budownictwa infrastrukturalnego (pogłębienie trudności z pozyskaniem wykwalifikowanych pracowników w innych obszarach budownictwa, możliwy wzrost cen niektórych materiałów budowlanych np. cementu, stali).

4.3. Sezonowość

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

5. Opis grupy kapitałowej Unibep



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

W okresie objętym niniejszym raportem Grupa UNIBEP powiększyła się o 1 nowy podmiot. W dniu 29 kwietnia 2008 r. została zarejestrowana przez sąd rejestrowy spółka UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. w której UNIBEP S.A. objął 100% kapitału zakładowego (500.000 PLN). Głównym przedmiotem działalności spółki UNIDEVELOPMENT jest działalność developerska w obszarze budownictwa jednorodzinne.

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o. W tym momencie podmiotem istotnym z punktu widzenia

wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP jest UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, która oprócz działalności produkcyjnej kontynuuje rozpoczęte, przed powołaniem UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. projekty developerskie.

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

6.1 Główni akcjonariusze

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

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

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	0	0	0
2.	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	0	0	0
3.	Mariusz Sawoniewski	Członek Zarządu	0	0	0
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	0	0	0
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	27,06%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.124.602	6.124.602	18,05%
4.	Zina Micał	Członek RN	1.985.241	1.985.241	5,85%
5.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	0
6.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	0

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

Na podstawie Prospektu Emisyjnego UNIBEP S.A., zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 lutego 2008 roku, UNIBEP S.A. oferował w Publicznej Ofercie 6.700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B (nowa emisja) oraz 1.200.000 zwykłych na okaziciela serii A (akcje sprzedawane) o wartości nominalnej 0,10 PLN każda akcja.

Akcje serii B zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Pierwszej Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007 r. Akcje były oferowane inwestorom w podziale na Transze Inwestorów Instytucjonalnych i Transzę Inwestorów Indywidualnych. W dniu 23 marca 2008 r. dokonano przydziału akcji w poszczególnych transzach: Transza Inwestorów Indywidualnych: 400.000 akcji serii B oraz Transza Inwestorów Instytucjonalnych: 7.500.000 akcji w tym 6.300.000 akcji serii B i 1.200.000 akcji serii A. Stopa redukcji w Transzy

Inwestorów Indywidualnych wyniosła 90,041%.Cena sprzedaży akcji była jednakowa dla obu transz i wynosiła 9,00 PLN za jedną akcję.

W ramach oferty publicznej zostały subskrybowane i należycie opłacone wszystkie 6.700.000 akcji serii B oraz 1.200.000 akcji serii A w związku z czym emisja doszła do skutku.

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

W okresie od 8 kwietnia do dnia 9 maja 2008 r. na GPW notowane były Prawa do Akcji serii B UNIBEP S.A. („PDA”). Z dniem 12 maja 2008 r. zgodnie z Uchwałą nr 346/2008 z dnia 8 maja 2008 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. postanowił wprowadzić w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym następujące akcje:

- a) 27.227.184 akcje serii A,
- b) 6.700.000 akcji serii B.

Z dniem 8 maja 2008 r. Zarząd Giełdy postanawia notować akcje spółki UNIBEP S.A. w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „UNIBEP” i oznaczeniem „UNI”.

Z dniem 12 maja 2008 r. zgodnie z uchwałą KDPW S.A. nr 151/08 z dnia 18 marca 2008 r. (komunikat działu operacyjnego z dnia 9 maja 2008 r.) nastąpiła asymilacja papierów wartościowych spółki UNIBEP S.A. Łączna liczba papierów wartościowych po rejestracji (akcje serii A i B) w KDPW wynosi 33.927.184.

6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

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

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

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

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

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

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

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

9. Inne istotne informacje Grupy

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

Spółka zależna UNIHOUSE Sp. z o.o. zakończyła i rozliczyła zadanie inwestycyjne polegające na rozbudowie i modernizacji bazy produkcyjnej (technologia CETE) dofinansowane w ramach SPO WKP działanie 2.3 "Wzrost konkurencyjności małych i średnich przedsiębiorstw poprzez inwestycje" (kwota dofinansowania ok. 964 tys. PLN).

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

II. Sprawozdania finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Emitenta za okres od 01-01-2008 do 30-06-2008 nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

1. Skonsolidowany bilans

	30-06-2008	31-12-2007
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	9 020 005,90	9 093 066,76
Wartości niematerialne	637 734,86	634 075,38
Środki trwałe w budowie	434 205,89	179 312,33
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	111 250,00	111 250,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 636 694,87	9 534 551,13
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 959 788,00	3 706 843,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	493 459,85	509 618,95
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	208 005,66	98 652,02
Aktywa trwałe razem	34 501 145,03	23 867 369,57
Aktywa obrotowe		
Zapasy	41 678 706,90	20 738 275,65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	85 606 752,65	54 992 991,34
Kaucje z tytułu umów o budowę	15 846 720,68	11 627 525,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	5 826 947,79	7 293 717,61
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	601 361,18
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	10 131 506,84	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71 897 211,89	24 496 598,03
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 032 463,36	1 701 212,18
Aktywa obrotowe razem	232 020 310,11	121 451 681,10
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	353 500,00
AKTYWA RAZEM	266 521 455,14	145 672 550,67

	30-06-2008	31-12-2007
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 392 718,40	2 722 718,40
Udziały własne	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	- 1 336,77	- 2 036,80
Pozostałe kapitały	72 028 345,41	3 769 050,38
Zyski (straty) zatrzymane	12 809 286,98	10 049 567,83
Kapitał własny ogółem	88 229 014,02	16 539 299,81
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	1 526 972,23	2 603 342,08
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	425 458,17	323 807,07
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 027 173,00	1 982 938,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 039 858,37	8 021 316,01
Przychody przyszłych okresów	1 200 830,63	490 171,17
Zobowiązania długoterminowe razem	16 220 292,40	13 421 574,33
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	78 066 451,32	83 975 555,39
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 058 122,18	8 085 850,27
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	27 069 416,10	997 503,30
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8 951 257,89	9 580 235,60
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	10 303 060,01	2 283 686,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	19 798 329,58	8 352 922,87
Przychody przyszłych okresów	6 825 511,64	2 435 923,10
Zobowiązania krótkoterminowe razem	162 072 148,72	115 711 676,53
PASYWA RAZEM	266 521 455,14	145 672 550,67
Wartość księgowa	88 229 014,02	16 539 299,81
Liczba akcji	31 018 942,24	27 227 184
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)	2,84	0,61
Rozwodniona liczba akcji	31 018 942,24	27 227 184
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,84	0,61

2. Skonsolidowany Rachunek zysków i strat

	II kwartały narastająco od 01-01-2008 do 30-06-2008	II kwartał od 01-04-2008 do 30-06-2008	II kwartały narastająco od 01-01-2007 do 30-06-2007	II kwartał od 01-04-2007 do 30-06-2007
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	286 670 366,89	166 928 684,53	142 611 684,40	86 791 537,28
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	29 348,86	20 879,22	736 013,97	733 357,86
Przychody ze sprzedaży ogółem	286 699 715,75	166 949 563,75	143 347 698,37	87 524 895,14
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	260 473 788,42	152 000 822,59	135 653 102,47	83 240 754,99
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 233,25	1 217,25	740 439,00	736 637,80
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 224 694,08	14 947 523,91	6 954 156,90	3 547 502,35
Koszty sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządu	8 655 815,43	4 951 649,04	3 834 595,85	2 433 802,96
Pozostałe przychody operacyjne	321 342,30	253 487,52	240 032,86	228 067,38
Pozostałe koszty operacyjne	1 056 454,71	834 268,90	200 320,19	174 908,74
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 833 766,24	9 415 093,49	3 159 273,72	1 166 858,03
Przychody finansowe	1 546 815,47	936 569,35	595 877,41	23 890,39
Koszty finansowe	1 420 557,93	1 061 581,84	545 527,01	-100 125,47
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 960 023,78	9 290 081,00	3 209 624,12	1 290 873,89
Podatek dochodowy	3 619 796,63	2 250 505,17	1 017 308,46	110 804,99
Zysk (strata) netto	13 340 227,15	7 039 575,83	2 192 315,66	1 180 068,90
Z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	13 340 227,15	7 039 575,83	2 192 315,66	1 180 068,90
akcjonariuszom mniejszościowym	0,00	0,00	0,00	0,00
Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,43	0,21	55,32	29,78
Rozwodnony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,43	0,21	55,32	29,78

3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych

	30-06-2008	30-06-2007
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	16 960 023,78	3 209 624,12
II. Korekty razem	- 15 523 609,69	6 636 960,19
1. Amortyzacja	821 426,85	408 537,68
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	188 319,31	7 924,86
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 817 069,32	281 233,83
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	297 677,93	- 16 771,05
5. Zmiana stanu rezerw	11 547 057,81	460 826,64
6. Zmiana stanu zapasów	- 20 940 431,25	- 13 811 661,46
7. Zmiana stanu należności	- 36 770 582,79	- 14 169 936,30
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	26 153 623,00	27 246 903,36
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 659 643,18	6 946 364,88
10. Inne korekty	544 497,03	- 15 681,48
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 2 207 771,44	- 700 780,77
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 436 414,09	9 846 584,31
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 1 434 937,86	- 749 378,26
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	16 393,43	49 443,90
Odsetki i dywidendy otrzymane	933 164,10	14 029,15
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów	500 000,00	- 111 250,00
Nabycie aktywów finansowych	- 10 000 000,00	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 9 985 380,33	- 797 155,21
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	486 082,07	5 748 032,00
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 4 604 495,25	- 2 375 317,07
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	58 086 173,99	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 252 398,44	- 225 995,47
Zapłacone odsetki	- 236 934,95	- 295 262,98
Wyplacone dywidendy	-	- 400 000,00
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	53 478 427,42	2 451 456,48
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	44 929 461,18	11 500 885,58
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	2 613 070,07	65 850,89
- różnice kursowe	- 188 319,31	- 7 924,86
Środki pieniężne na początek okresu	24 274 826,42	2 784 099,53
Środki pieniężne na koniec okresu	69 204 287,60	14 284 985,11
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	361 290,02	281 996,83

4. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE

01 STYCZNIA 2007r.

- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSSE Sp z o.o. za 2006 r i lata poprzednie na kapitał zapasowy
- podział zysku UNIBEP S.A. 2006 r.- ZFŚS
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. -dywidenda
- korekta wyniku lat poprzednich
- wynik roku bieżącego

30 CZERWCA 2007

Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
2 719 700,00	-	- 786,81	1 092 358,40	-	1 975 818,03	- 2 631 454,80	2 143 507,11	5 299 141,93
-	-	-	-	-	-	2 143 507,11	- 2 143 507,11	-
-	-	-	-	-	1 793 232,75	- 1 793 232,75	-	-
-	-	-	-	-	-	- 40 000,00	-	- 40 000,00
-	-	-	-	-	-	- 400 000,00	-	- 400 000,00
-	-	-	-	-	-	- 6 572,58	-	-
-	-	-	-	-	-	-	2 192 315,66	2 192 315,66
2 719 700,00	-	- 786,81	1 092 358,40	-	3 769 050,78	- 2 727 753,02	2 192 315,66	7 044 885,01

WYSZCZEGÓLNIENIE

01 STYCZNIA 2008r.

- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSSE Sp z o.o. za 2007r i lata poprzednie na kapitał zapasowy
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi
- wynik roku bieżącego
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych

30 CZERWCA 2008

Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
			Kapitał pozostały: opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
2 722 718,40	-	- 2 036,80	-	-	3 769 050,78	- 1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81
-	-	-	-	-	-	11 746 976,58	- 11 746 976,58	-
-	-	-	-	-	10 580 507,60	- 10 580 507,60	-	-
670 000,00	-	-	-	-	57 113 921,59	-	-	57 783 921,59
-	-	-	564 865,44	-	-	-	-	564 865,44
-	-	-	-	-	-	-	13 340 227,15	13 340 227,15
-	-	700,03	-	-	-	-	-	700,03
3 392 718,40	-	- 1 336,77	564 865,44	-	71 463 479,97	- 530 940,17	13 340 227,15	88 229 014,02

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
				Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2007r.	2 719 700,00	-	- 786,81	1 092 358,40	-	1 975 818,03	- 2 631 454,80	2 143 507,11	5 299 141,93
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	2 143 507,11	- 2 143 507,11	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSE Sp z o.o. za 2006 r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	1 793 232,75	- 1 793 232,75	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. 2006 r.- ZFŚS	-	-	-	-	-	-	40 000,00	-	40 000,00
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. -dywidenda	-	-	-	-	-	-	400 000,00	-	400 000,00
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	11 746 976,58	11 746 976,58
-podwyższenie kapitału podstawowego w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji	3 018,40	-	-	-	-	-	-	-	3 018,40
- przeniesienie kapitału z aktualizacji wyceny na zyski z lat ubiegłych	-	-	-	- 1 092 358,40	-	-	1 092 358,40	-	-
- korekty wyniku lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	68 587,11	-	68 587,11
-różnice z przeliczenia UNIBEP LWÓW T3OB Ukraina	-	-	- 1 249,99	-	-	-	-	-	1 249,99
31 GRUDNIA 2007r.	2 722 718,40	-	- 2 036,80	-	-	3 769 050,78	- 1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81

III. Objaśnienia do sprawozdania finansowego

1. Informację o zmianach stosowanych zasad rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A. za okres objęty sprawozdaniem oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z zasadami MSR/MSSF, opisanymi w prospekcie emisyjnym.

2. Noty objaśniające

2.1 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-06-2008	31-12-2007
Środki trwałe	9 020 005,90	9 093 066,76
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 856 202,21	4 174 582,97
- urządzenia techniczne i maszyny	2 571 836,57	2 528 397,51
- środki transportu	2 075 827,06	1 868 484,77
- inne środki trwałe	516 140,06	521 601,51
Środki trwałe w budowie	434 205,89	179 312,33
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
RAZEM	9 454 211,79	9 272 379,09

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 30-06-2008

Wyszczególnienie	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2008 r.	5 435 715,84	3 455 681,23	2 697 892,34	1 016 113,31	179 312,33	-	12 784 715,05
Zwiększenia(z tytułu)	41 700,00	390 415,60	607 215,56	53 631,28	296 593,56	-	1 389 556,00
- zakup		390 415,60	496 820,21	53 631,28	296 593,56		1 237 460,65
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	41 700,00						41 700,00
- leasing			110 395,35				110 395,35
Zmniejszenia	319 902,00	11 042,38	186 896,10	48 306,36	41 700,00	-	607 846,84
- sprzedaż		-	33 996,09	46 393,40		-	80 389,49
- likwidacja i inne	319 902,00	11 042,38	152 900,01	1 912,96		-	485 757,35
-przekazanie na środki trwałe					41 700,00	-	41 700,00
WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2008 r.	5 157 513,84	3 835 054,45	3 118 211,80	1 021 438,23	434 205,89	-	13 566 424,21
UMORZENIE 01.01.2008 r.	1 261 132,87	927 283,72	829 407,57	494 511,80	-	-	3 512 335,96
Umorzenie za okres (z tytułu)	40 178,76	335 934,16	212 977,17	10 786,37	-	-	599 876,46
Zwiększenia	67 679,88	343 266,54	254 025,30	56 873,65	-	-	721 845,37
- amortyzacja bieżąca	67 679,88	343 266,54	254 025,30	56 873,65			721 845,37
Zmniejszenia:	27 501,12	7 332,38	41 048,13	46 087,28	-	-	121 968,91
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	27 501,12	7 332,38	41 048,13	46 087,28	-	-	121 968,91
UMORZENIE 30.06.2008 r.	1 301 311,63	1 263 217,88	1 042 384,74	505 298,17	-	-	4 112 212,42
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2008 r.	4 174 582,97	2 528 397,51	1 868 484,77	521 601,51	179 312,33	-	9 272 379,09
WARTOŚĆ NETTO 30.06.2008 r.	3 856 202,21	2 571 836,57	2 075 827,06	516 140,06	434 205,89	-	9 454 211,79

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2007

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

NOTA 2

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2008	31-12-2007
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 636 694,87	9 534 551,13
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	15 846 720,68	11 627 525,11
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	28 483 415,55	21 162 076,24
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	11 039 858,37	8 085 850,27
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	11 058 122,18	8 021 316,01
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	22 097 980,55	16 107 166,28

STAN Dyskonta	30-06-2008	31-12-2007
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	4 022 416,30	2 893 777,94
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	3 099 294,25	1 972 937,86

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2008	31-12-2007
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	- 1 418 763,21	- 1 945 733,38
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 231 072,66	1 399 004,11
Ogółem korekta marży brutto	- 187 690,55	- 546 729,27
Korekta przychodów finansowych	290 124,86	681 179,11
Korekta kosztów finansowych	104 716,27	508 041,80
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	- 214 008,00	- 169 283,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	214 441,00	240 266,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	- 1 848,96	- 302 608,96

NOTA 3

PODATEK ODRO CZONY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 30-06-2008 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	687 470,00	321 725,00	1 009 195,00
Rezerwy na urlopy zaległe	239 430,00	- 3 655,00	235 775,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	239 456,00	81 921,00	321 377,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	-	1 797 286,00	1 797 286,00
Inne koszty	12 737,00	38 437,00	51 174,00
Odprawy emerytalne, rentowe	62 008,00	19 533,00	81 541,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	189 526,00	4 953 663,00	5 143 189,00
Należności dyskonto	549 818,00	214 441,00	764 259,00
Premia i nagrody	298 528,00	67 602,00	366 130,00
Nieopłacone odsetki	-	2 027,00	2 027,00
Produkcja niezakończona podatkowo	1 256 561,00	- 176 683,00	1 079 878,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	171 309,00	- 63 353,00	107 956,00
RAZEM AKTYWA	3 706 843,00	7 252 944,00	10 959 787,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 385 807,00	- 278 686,00	1 107 121,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	88 306,00	351,00	88 657,00
Dyskonto zobowiązań	374 858,00	214 008,00	588 866,00
Odsetki nieotrzymane	-	24 986,00	24 986,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	133 967,00	83 576,00	217 543,00
RAZEM REZERWY	1 982 938,00	44 235,00	2 027 173,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczone - wpływ na wynik finansowy	1 723 905,00	7 208 709,00	8 932 614,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	321 729,00	365 741,00	687 470,00
Rezerwy na urlopy zaległe	163 896,00	75 534,00	239 430,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	126 026,00	113 430,00	239 456,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	110 898,00	- 110 898,00	-
Inne koszty	6 840,00	5 897,00	12 737,00
Odprawy emerytalne, rentowe	55 600,00	6 408,00	62 008,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	656 122,00	- 466 596,00	189 526,00
Kontrakty - rezerwa na straty	421,00	- 421,00	-
Należności dyskonto	309 553,00	40 265,00	549 818,00
Premia i nagrody	-	98 528,00	298 528,00
Nieopłacone odsetki	4 976,00	- 4 976,00	-
Produkcja niezakończona podatkowo	738 347,00	518 214,00	1 256 561,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	50 796,00	120 513,00	171 309,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	3 170,00	- 3 170,00	-
RAZEM AKTYWA	2 548 374,00	1 158 469,00	3 706 843,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	896 279,00	489 528,00	1 385 807,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	64 317,00	23 989,00	88 306,00
Dyskonto zobowiązań	205 575,00	169 283,00	374 858,00
Pozostałe	15 207,00	- 15 207,00	-
Kary naliczone a nie otrzymane	7 459,00	- 7 459,00	-
Dodatknie niezrealizowane różnice kursowe	10 151,00	123 816,00	133 967,00
RAZEM REZERWY	1 198 988,00	783 950,00	1 982 938,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy	1 349 386,00	374 519,00	1 723 905,00

NOTA 4

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2008	31-12-2007
Materiały	1 900 075,89	1 389 840,92
Półprodukty i produkty w toku	24 580 828,18	4 355 218,64
Produkty gotowe	-	-
Towary	14 318 689,51	14 075 053,28
Zaliczki na dostawy	879 113,32	918 162,81
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	41 678 706,90	20 738 275,65
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	41 678 706,90	20 738 275,65

NOTA 5

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2008	31-12-2007
Należności z tytułu dostaw i usług	83 464 721,51	51 950 139,94
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 880 030,73	2 625 983,61
Inne należności niefinansowe	262 000,41	416 867,79
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO	85 606 752,65	54 992 991,34
RAZEM		
Odpisy aktualizujące wartość należności	350 821,77	346 303,63
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO	85 957 574,42	55 339 294,97
RAZEM		

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2008	31-12-2007
Stan na początek okresu	346 303,63	562 077,84
a) zwiększenia (z tytułu)	42 758,66	240 969,38
- utworzenia	42 758,66	240 969,38
b) zmniejszenia (z tytułu)	38 240,52	456 743,59
- spłaty wierzytelności	38 240,52	117 332,43
- spisane wierzytelności nieściągalnych		339 411,16
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	350 821,77	346 303,63

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2008	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE	1 526 972,23	2 603 342,08
- zobowiązania z tytułu kredytów	742 496,88	1 598 995,28
- zobowiązania z tytułu pożyczek	297 526,65	325 069,23
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	486 948,70	679 277,57
- inne zobowiązania długoterminowe		
KRÓTKOTERMINOWE	8 951 257,89	9 580 235,60
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	2 881 103,66	268 173,53
- zobowiązania z tytułu kredytów	5 194 876,85	8 406 711,41
- zobowiązania z tytułu pożyczek	352 868,86	349 386,32
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	521 522,25	555 964,34
- inne	886,27	
RAZEM	10 478 230,12	12 183 577,68

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-06-2008	31-12-2007
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	323 807,07	288 494,81
- odprawy emerytalne	306 864,58	273 934,36
- odprawy rentowe	16 942,49	14 560,45
a) zwiększenia (z tytułu)	101 651,10	35 312,26
- odprawy emerytalne	96 876,29	32 930,22
- odprawy rentowe	4 774,81	2 382,04
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	425 458,17	323 807,07
- odprawy emerytalne	403 740,87	306 864,58
- odprawy rentowe	21 717,30	16 942,49

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-06-2008	31-12-2007
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	2 179,91	4 137,39
- odprawy emerytalne	-	2 086,85
- odprawy rentowe	2 179,91	2 050,54
a) zwiększenia (z tytułu)	3 704,02	2 179,91
- odprawy rentowe	3 704,02	2 179,91
b) wykorzystanie (z tytułu)	2 179,91	4 137,39
- odprawy emerytalne	-	2 086,85
- odprawy rentowe	2 179,91	2 050,54
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	3 704,02	2 179,91
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	3 704,02	2 179,91

WYSZCZEGÓLNIENIE		POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA		POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA		KONIEC OKRESU		ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	
WYSZCZEGÓLNIENIE	POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA	POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA	KONIEC OKRESU	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	NOTA 8	WYSZCZEGÓLNIENIE	RAZEM	30-06-2008	31-12-2007
WYSZCZEGÓLNIENIE	POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA	POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA	KONIEC OKRESU	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	NOTA 8	WYSZCZEGÓLNIENIE	RAZEM	30-06-2008	31-12-2007
WYSZCZEGÓLNIENIE	POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA	POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA	KONIEC OKRESU	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	NOTA 8	WYSZCZEGÓLNIENIE	RAZEM	30-06-2008	31-12-2007
WYSZCZEGÓLNIENIE	POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA	POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA	KONIEC OKRESU	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	NOTA 8	WYSZCZEGÓLNIENIE	RAZEM	30-06-2008	31-12-2007

NOTA 9

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG

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

	30-06-2008	30-06-2007
- sprzedaż usług budowlanych	284 810 758,94	137 481 506,95
w tym: od jednostek powiązanych		
sprzedaż deweloperska	620,00	2 851 384,05
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż wyrobów	1 841 171,09	2 044 655,62
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż usług pozostałych	17 816,86	234 137,78
w tym: od jednostek powiązanych		
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	286 670 366,89	142 611 684,40
- w tym: od jednostek powiązanych		

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)

	30-06-2008	30-06-2007
a) kraj	220 686 120,36	138 303 008,37
- sprzedaż usług budowlanych	218 826 831,41	133 172 830,92
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż deweloperska	620,00	2 851 384,05
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż wyrobów	1 841 171,09	2 044 655,62
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż usług pozostałych	17 497,86	234 137,78
w tym: od jednostek powiązanych		
b) eksport	65 984 246,53	4 308 676,03
- sprzedaż usług budowlanych	65 983 927,53	4 308 676,03
w tym: od jednostek powiązanych		
- sprzedaż usług pozostałych	319,00	
w tym: od jednostek powiązanych		
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	286 670 366,89	142 611 684,40
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

NOTA 10

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW

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

- w tym: od jednostek powiązanych	-	730 146,67
- sprzedawca towarów	-	730 146,67
- w tym: od jednostek powiązanych	38 309,86	15 633,20
- sprzedawca materiałów	38 309,86	15 633,20
- w tym: od jednostek powiązanych	38 309,86	745 779,87
- sprzedawca towarów i materiałów razem	38 309,86	745 779,87
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedawca towarów i materiałów razem	-	-
30-06-2008	38 309,86	745 779,87
30-06-2007	38 309,86	745 779,87

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)

a) kraj	-	736 013,97
- sprzedawca towarów	-	736 013,97
- w tym: od jednostek powiązanych	29 348,86	15 633,20
- sprzedawca materiałów	29 348,86	15 633,20
- w tym: od jednostek powiązanych	29 348,86	736 013,97
- sprzedawca towarów i materiałów razem	29 348,86	736 013,97
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedawca towarów i materiałów razem	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedawca towarów i materiałów razem	-	-
30-06-2008	29 348,86	736 013,97
30-06-2007	29 348,86	736 013,97

KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) amortyzacja	821 426,85	408 537,68
b) zużycie materiałów i energii	47 783 659,31	51 060 621,07
c) usługi obce	216 136 918,59	82 118 846,22
d) podatki i opłaty	328 572,89	262 954,73
e) wynagrodzenia	13 335 487,06	7 477 658,79
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 579 398,60	1 761 648,01
g) pozostałe koszty rodzajowe:	2 726 307,43	1 736 882,62
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	284 711 770,73	144 827 149,12
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-	-
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-	-
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-	-
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	260 473 788,42	135 653 102,47
30-06-2008	260 473 788,42	135 653 102,47
30-06-2007	260 473 788,42	135 653 102,47

NOTA 12

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

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

RAZEM

30-06-2008	30-06-2007
	1 746,14
87 394,63	12 819,31
233 947,67	225 467,41
38 240,52	208 713,21
45 649,97	
15 316,56	15 316,56
102 933,17	
31 807,45	1 437,64
321 342,30	240 032,86

NOTA 13

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

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

RAZEM

30-06-2008	30-06-2007
359 799,42	
42 758,66	157 241,36
42 758,66	157 241,36
653 896,63	43 078,83
-	
-	
48 500,00	18 000,00
55 760,00	15 021,34
-	
58 500,00	
145 339,38	
-	
300 000,00	-
45 797,25	10 057,49
1 056 454,71	200 320,19

NOTA 14

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-06-2008	30-06-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	1 400 315,47	462 819,60
- odsetki od lokat	1 084 333,14	14 029,15
- dyskonto kaucji	290 124,86	431 481,62
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	-	180,95
- pozostałe	25 857,47	17 127,88
b) inne przychody finansowe	-	133 057,81
c) przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	-	-
d) zysk ze zbycia inwestycji	146 500,00	-
RAZEM	1 546 815,47	595 877,41

Inne przychody finansowe

	30-06-2008	30-06-2007
a) dodatnie różnice kursowe	-	132 978,94
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	-	78,87
- rozliczenie kontraktu FIDIC	-	-
- pozostałe	-	78,87
Inne koszty finansowe razem:	-	133 057,81

NOTA 15

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-06-2008	30-06-2007
a) z tytułu odsetek w tym:	378 960,61	505 901,65
- odsetki od kredytów i pożyczek	193 347,04	279 933,31
- dyskonto kaucji	104 716,27	182 632,41
- wycena kredytów, pożyczek skorygowaną ceną nabycia	26 020,18	19 520,96
- odsetki od leasingu	54 254,58	15 329,67
- pozostałe	622,54	8 485,30
b) inne koszty finansowe	1 041 597,32	39 625,36
RAZEM	1 420 557,93	545 527,01

Inne koszty finansowe

	30-06-2008	30-06-2007
a) ujemne różnice kursowe	988 241,84	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	53 355,48	39 625,36
- z tytułu prowizji	4 717,50	12 575,00
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	48 637,98	25 875,63
- pozostałe	-	1 174,73
Inne koszty finansowe razem:	1 041 597,32	39 625,36

NOTA 16

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008					
WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY KONSOLIDACYJNE	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	303 217 508,55	620,00	8 498 941,93	- 25 017 354,73	286 699 715,75
Koszt sprzedaży	276 899 719,08	74 997,41	6 872 484,75	- 23 372 179,57	260 475 021,67
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	26 317 789,47	- 74 377,41	1 626 457,18	- 1 645 175,16	26 224 694,08
% zysku brutto ze sprzedaży	8,68%	-11996,36%	19,14%	-	9,15%
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu			x		8 655 815,43
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 735 112,41
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			x		16 833 766,24
Wynik na działalności finansowej					126 257,54
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM			x		16 960 023,78
Podatek dochodowy					3 619 796,63
ZYSK (STRATA) NETTO			x		13 340 227,15
Aktywa	122 364 245,12	38 773 368,17	12 197 693,14	- 1 647 536,90	171 687 769,54
Pozostałe aktywa nieprzypisane					94 833 685,60
AKTYWA RAZEM	122 364 245,12	38 773 368,17	12 197 693,14	- 1 647 536,90	266 521 455,14
Pasywa	117 571 634,54	18 472 611,52	8 293 087,51	- 2 361,74	144 334 971,83
Pozostałe pasywa nieprzypisane				-	122 186 483,31
PASYWA RAZEM	117 571 634,54	18 472 611,52	8 293 087,51	- 2 361,74	266 521 455,14

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2007

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY KONSOLIDACYJNE	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	139 861 552,04	3 581 873,05	3 251 932,45	- 3 347 659,17	143 347 698,37
Koszt sprzedaży	133 649 734,28	2 860 708,02	2 695 725,36	- 2 812 626,19	136 393 541,47
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 211 817,76	721 165,03	556 207,09	- 535 032,98	6 954 156,90
% zysku brutto ze sprzedaży	4,44%	20,13%	17,10%	-	4,85%
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu			x		3 834 595,85
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					39 712,67
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		x			3 159 273,72
Wynik na działalności finansowej					50 350,40
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x			3 209 624,12
Podatek dochodowy					1 017 308,46
ZYSK (STRATA) NETTO		x			2 192 315,66
Aktywa	56 750 367,55	5 479 846,97	28 623 110,00	- 1 150 787,81	89 702 536,71
Pozostałe aktywa nieprzypisane					19 875 711,03
AKTYWA RAZEM	56 750 367,55	5 479 846,97	28 623 110,00	- 1 150 787,81	109 578 247,74
Pasywa	70 224 054,27	6 592 547,74	12 797 006,03	- 615 754,83	88 997 853,21
Pozostałe pasywa nieprzypisane				-	20 580 394,53
PASYWA RAZEM	70 224 054,27	6 592 547,74	12 797 006,03	- 615 754,83	109 578 247,74

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	220 715 469,22	65 984 246,53	286 699 715,75
Koszt sprzedaży	197 631 165,63	62 843 856,04	260 475 021,67
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	23 084 303,59	3 140 390,49	26 224 694,08
% zysku brutto ze sprzedaży	10,46%	4,76%	9,15%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		8 655 815,43
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 735 112,41
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			16 833 766,24
Wynik na działalności finansowej			126 257,54
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		16 960 023,78
Podatek dochodowy			3 619 796,63
ZYSK (STRATA) NETTO	x		13 340 227,15
Aktywa	230 825 966,43	13 460 480,51	244 286 446,94
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	22 235 008,20
AKTYWA RAZEM	230 825 966,43	13 460 480,51	266 521 455,14
Pasywa	142 473 258,82	13 568 221,55	156 041 480,37
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	110 479 974,77
PASYWA RAZEM	142 473 258,82	13 568 221,55	266 521 455,14

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	139 039 022,34	4 308 676,03	143 347 698,37
Koszt sprzedaży	132 347 882,34	4 045 659,13	136 393 541,47
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 691 140,00	263 016,90	6 954 156,90
% zysku brutto ze sprzedaży	4,81%	6,10%	4,85%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		3 834 595,85
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			39 712,67
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			3 159 273,72
Wynik na działalności finansowej			50 350,40
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		3 209 624,12
Podatek dochodowy			1 017 308,46
ZYSK (STRATA) NETTO	x		2 192 315,66
Aktywa	64 458 660,59	14 202 755,72	78 661 416,31
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	30 916 831,43
AKTYWA RAZEM	64 458 660,59	14 202 755,72	109 578 247,74
Pasywa	68 828 739,27	13 110 236,05	81 938 975,32
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	27 639 272,42
PASYWA RAZEM	68 828 739,27	13 110 236,05	109 578 247,74

NOTA 17

ŚRODKI PIENIĘŻNE WG WALUT

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	30-06-2008		31-12-2007	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	54 972 537,67	x	22 779 395,64
- EURO	5 036 983,80	16 895 051,06	22 774,21	81 577,22
- USD	59,29	125,66	47 153,43	114 818,60
- RBL	286 133,60	25 923,70	15 269 907,52	1 519 355,80
- UAH	7 665,80	3 573,80	3 013,65	1 450,77
RAZEM	x	71 897 211,89	x	24 496 598,03

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2008	30-06-2007
Środki pieniężne w banku i kasie	71 897 211,89	14 342 911,14
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	188 319,31	7 924,86
Kredyty w rachunku bieżącym	- 2 881 243,60	- 65 850,89
RAZEM	69 204 287,60	14 284 985,11

NOTA 18

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW
DŁUGOTERMINOWYCH

	30-06-2008	31-12-2007
Planowane przychody z bieżących projektów	1 372 723 431,06	1 153 352 515,19
Planowane koszty z bieżących projektów	1 274 844 418,23	1 080 515 869,20
Planowana marża na bieżących projektach	97 879 012,83	72 836 645,99
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	586 243 881,96	453 443 230,41
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	520 674 781,02	421 063 378,18
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	65 569 100,94	32 379 852,23
Marża pozostającą do rozpoznania w następnych okresach	32 309 911,89	40 456 793,76
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	33,01%	55,54%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	565 001 414,23	447 147 016,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	5 826 947,79	7 293 717,61
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	-
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	27 069 416,10	997 503,30
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-

NOTA 19

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	30-06-2008	31-12-2007
Należności warunkowe	14 033 679,94	8 770 469,03
Od pozostałych jednostek	14 033 679,94	8 770 469,03
- otrzymane gwarancje i poręczenia	4 082 129,94	4 667 041,48
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	9 951 550,00	4 103 427,55

	30-06-2008	31-12-2007
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	52 491 077,79	44 296 558,50
Na rzecz pozostałych jednostek	52 491 077,79	44 296 558,50
- udzielone gwarancje i poręczenia	40 796 322,23	38 811 869,99
- sprawy sporne	5 154 665,16	5 184 688,51
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	6 540 090,40	300 000,00

Sprawy sporne spółek Grupy:

- „DREW-BUD” w Józefowie – o zapłatę spornej faktury za roboty budowlane, wartość przedmiotu sporu 50 858,08zł. Sprawa w toku.
- Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie w związku z grzywną za zajęcie pasa drogowego bez zezwolenia, wartość przedmiotu sporu 205 200 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło przedmiotową decyzję. Sprawa w toku.
- „INVED-BUD” Sp. z o.o. nota obciążeniowa na kwotę 4 898 607,16 zł

2.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

Zastosowane zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A. za sześć miesięcy 2008 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z zasadami MSR/MSSF, opisanymi w prospekcie emisyjnym.

Zasady przyjęte do przeliczenia

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU W PRZELICZENIU NA EURO (STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)

Wyszczególnienie	30-06-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	34 501 145,03	10 285 953,44	23 867 369,57	6 663 140,58
Aktywa obrotowe	232 020 310,10	69 173 069,62	121 451 681,10	33 906 108,63
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		0,00	353 500,00	98 687,88
Aktywa razem	266 521 455,14	79 459 023,06	145 672 550,67	40 667 937,09
Kapitał własny	88 229 014,02	26 304 040,91	16 539 299,81	4 617 336,63
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	178 292 441,12	53 154 982,15	129 133 250,86	36 050 600,46
Pasywa razem	266 521 455,14	79 459 023,06	145 672 550,67	40 667 937,09

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 30 czerwca 2008 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,3542 PLN/EURO.

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

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	II kwartały narastająco od 01-01-2008 do 30-06-2008		II kwartał od 01-04-2008 do 30-06-2008		II kwartały narastająco od 01-01-2007 do 30-06-2007		II kwartał od 01-04-2007 do 30-06- 2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	286 670 366,89	82 433 392,83	166 928 684,53	49 128 460,92	142 611 684,40	37 055 470,66	86 791 537,28	22 894 705,03
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	29 348,86	8 439,40	20 879,22	6 144,92	736 013,97	191 242,00	733 357,86	193 452,18
Koszty sprzedanych produktów i usług	260 473 788,42	74 900 445,26	152 000 822,59	44 735 070,51	135 653 102,47	35 247 389,30	83 240 754,99	21 958 045,58
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 233,25	354,63	1 217,25	358,25	740 439,00	192 391,78	736 637,80	194 317,39
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	26 224 694,08	7 541 032,34	14 947 523,91	4 399 177,09	6 954 156,90	1 806 931,59	3 547 502,35	935 794,23
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 833 766,24	4 840 627,51	9 415 093,49	2 770 938,10	3 159 273,72	820 889,08	1 166 858,03	307 805,01
Zysk (strata) brutto	16 960 023,78	4 876 933,45	9 290 081,00	2 734 145,92	3 209 624,12	833 971,87	1 290 873,89	340 519,11
Zysk (strata) netto	13 340 227,15	3 836 044,15	7 039 575,83	2 071 804,06	2 192 315,66	569 639,78	1 180 068,90	311 289,90

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2008 r. do 30.06.2008 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,4776 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.04.2008 r. do 30.06.2008 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,3978 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2007 r. do 30.06.2007 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8486 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.04.2007 r. do 30.06.2007 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,7909 PLN/EURO.

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	30-06-2008		30-06-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1 436 414,09	413 047,53	9 846 584,31	2 558 484,72
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-9 985 380,33	-2 871 342,40	-797 155,21	-207 128,62
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	53 478 427,42	15 377 969,70	2 451 456,48	636 973,57
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	44 929 461,18	12 919 674,83	11 500 885,58	2 988 329,67
F. Środki pieniężne na początek okresu	24 274 826,42	6 776 891,80	2 784 099,53	726 691,25
G. Środki pieniężne na koniec okresu	69 204 287,60	20 632 129,15	14 284 985,11	3 793 346,73

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2008 r.-30.06.2008 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,4776 PLN/EURO,

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

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2008 roku, tj. kurs 3,3542 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2007 r.-30.06.2007 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8486 PLN/EURO,

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

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2007 roku, tj. kurs 3,7658 PLN/EURO.

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

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

Zarząd UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki

Mariusz Sawoniewski

Jan Mikołuszko

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Prezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 12 sierpnia 2008 roku



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

