



Skrócony skonsolidowany raport za III kwartał 2009 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	8
4.3. Sezonowość.....	9
5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP	9
6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	10
6.1 Główni akcjonariusze, posiadający ponad 5% akcji.....	10
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	10
6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	10
6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda.....	11
7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	11
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	11
9. Inne istotne informacje Grupy	11
II. Kwartałne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-07-2009 do 30-09-2009	12
1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	12
2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	14
3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	16
4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	17
III. Objaśnienia do sprawozdania finansowego	18
1. Wybrane noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	18
2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	28
3. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartałne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	31

I. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Na wyniki trzeciego kwartału miały wpływ czynniki, które kształtowały sprzedaż i zysk w kwartałach minionych, opisane szczegółowo w dwóch poprzednich raportach.

Wiele kontraktów jest w początkowej fazie realizacji, co ma wpływ na poziom przychodów. Dodatkowo, przedłużające się procedury w wygranych przetargach publicznych (m.in. przy wyborze wykonawcy Międzynarodowego Centrum Kultur w Kielcach) spowodowały przesunięcie części spodziewanego obrotu na okresy przyszłe.

Trzeci kwartał to kolejny kwartał budowania pozycji Unibep na lata przyszłe, ale też kwartał, w którym uzyskaliśmy już wyraźne sygnały, że idziemy w dobrym kierunku.

Z pozytywnych informacji należy odnotować potwierdzenie poprawy w segmencie mieszkaniowym. Unibep S.A. podpisał kolejne umowy generalnego wykonawstwa, w tym wygrał rywalizację na nasz największy pozyskany w tym roku kontrakt w segmencie mieszkaniowym - o wartości przekraczającej 90 mln PLN.

Również duży, własny projekt deweloperski – osiedle Santorini w Warszawie daje powody do satysfakcji. Rozpoczęliśmy sprzedaż mieszkań w II etapie inwestycji. W IV kwartale tego roku wykazane zostaną wyniki uzyskane ze sprzedaży lokali I etapu. Będą one lepsze od pierwotnych oczekiwań.

Generalnie portfel zleceń krajowych wygląda bardzo dobrze, lepiej niż w latach poprzednich co dobrze wróży na przyszłość. Z podpisanych umów, tylko w segmencie generalnego wykonawstwa w kraju, spodziewamy się sprzedaży w roku 2010 na poziomie ok.400 mln PLN.

Na rynku cały czas utrzymują się korzystne ceny materiałów oraz usług budowlanych, tak więc maleją obawy o rentowność kontraktów podpisanych na początku roku. Pracujemy też nad wspólnymi przedsięwzięciami deweloperskimi, mającymi zapewnić wyższą rentowność niż tradycyjne generalne wykonawstwo.

Pozytywne sygnały płyną też z rynku rosyjskiego, gdzie spodziewamy się poprawy sytuacji. Obecnie prowadzone są rozmowy na temat kilku dużych inwestycji, z których przynajmniej dwie mają realne szanse na rozpoczęcie realizacji w pierwszej połowie roku 2010.

Był to też kwartał dużych zmian organizacyjnych w Grupie, w którym dokonano się połączenie spółek zależnych: Makbud i Unihouse z Unibep S.A.

Połączenie przyniesie znaczne oszczędności w kolejnych okresach oraz zwiększy kontrolę i podniesie sprawność działania w naszych nowych obszarach działalności. Nowe segmenty działalności (segment drogowy oraz produkcja domów modułowych) nie będą istotnym wsparciem w tym roku, ale liczymy, że istotny wzrost ich pozycji nastąpi już w roku 2010.

Biorąc pod uwagę wszystkie opisane czynniki wierzymy, iż IV kwartał będzie znacznie lepszy od kwartałów poprzednich a w rok 2010 wejdziemy w dużo lepszych nastojach niż w roku poprzednim.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-III kw. 2009	I-III kw. 2008	I-III kw. 2009	I-III kw. 2008
Przychody netto ze sprzedaży	234 255	403 383	53 249	117 785
EBITDA	17 785	27 925	4 043	8 154
EBIT	14 671	26 690	3 335	7 793
Zysk/Strata netto	11 020	20 691	2 505	6 042

Wybrane dane finansowe bilansowe*

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
Aktywa trwałe	75 615	42 083	17 907	10 086
Aktywa obrotowe	218 129	229 026	51 658	54 891
Aktywa/Pasywa	293 744	271 110	69 565	64 977
Kapitał własny	111 360	103 736	26 372	24 862
Kapitał obcy	182 384	167 374	43 192	40 115

*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. 2009	I-III kw. 2008	I-III kw. 2009	I-III kw. 2008
Przepływy z działalności operacyjnej	- 15 515	- 4 104	- 3 527	- 1 198
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 32 867	- 4 976	- 7 471	- 1 453
Przepływy z działalności finansowej	5 573	51 182	1 267	14 945
Środki pieniężne na początek okresu	59 121	24 275	14 170	6 777
Środki pieniężne na koniec okresu	16 312	66 377	3 863	19 475

Wybrane wskaźniki finansowe

	I-III kw. 2009	I-III kw. 2008
Rentowność EBIT	6,26%	6,62%
Rentowność netto (ROS)	4,70%	5,13%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	10,25%	36,82%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	4,77%	3,16%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,62	0,62*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,40	1,52*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,12	0,41*

*Wskaźniki zostały wyliczone dla roku 2008

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 2009

1. Podpisanie umowy na realizację kontraktu norweskiego

W dniu 21 lipca 2009 r. UNIHOUSE Sp. z o.o. zawarła z VENA AS z siedzibą 5073 Bergen, Fjøsangerveien 147, Norwegia, umowę nr 02/09, na mocy której Spółka UNIHOUSE zobowiązała się do dostawy i montażu dwóch domów dwurodzinnych o pow. 202,6 m² każdy oraz jednego domu czterorodzinnego o powierzchni 292,5 m². Domy zostaną wyprodukowane w technologii szkieletu drewnianego w wersji panelowej.

Wartość kontraktu: 317.319,30 € netto

2. Zawarcie umowy na zaprojektowanie i wybudowanie hali sportowej wielofunkcyjnej przy ul. Żużlowej w Częstochowie

W dniu 21 lipca 2009 r. UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum zawarł z Gminą Miastem Częstochowa (Zamawiającym) umowę na zaprojektowanie i wybudowanie hali sportowej wielofunkcyjnej przy ul. Żużlowej w Częstochowie wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Konsorcjum Wykonawców w składzie: UNIBEP S.A. – Lider Konsorcjum, TAMEX Obiekty Sportowe S.A. w Warszawie – Konsorcjant, S.P.A.K. Studio Projektowe w Warszawie – Konsorcjant.

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wybudowanie hali sportowej wielofunkcyjnej przy ul. Żużlowej w Częstochowie wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Inwestycja będzie realizowana w systemie zaprojektuj i wykonaj obiekt. Zadanie współfinansowane jest ze środków Unii Europejskiej.

Konsorcjum zawarte dla realizacji zamówienia ma charakter rzeczowy, zgodnie z poniższym podziałem: S.P.A.K. Studio Projektowe w Warszawie – projekty, TAMEX Obiekty Sportowe S.A. w Warszawie – wyposażenie, podłogi, UNIBEP S.A. – pozostałe prace budowlane.

Wartość kontraktu: 68.320.000 zł brutto, tj. 56.000.000 zł netto i 12.320.000 zł podatku VAT. Termin realizacji całości zamówienia: do dnia 30.06.2012 r.

Umowę niniejszą zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zamawiającego.

3. Zawarcie umowy na budowę zakładu produkcyjnego dla Spółdzielni Mleczarskiej MLEKOVITA

W dniu 27 lipca 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał ze Spółdzielnią Mleczarską „MLEKOVITA” w Wysokim Mazowieckim (Zamawiającym) umowę na Budowę budynku produkcyjno-magazynowego dojrzewalnia serów wraz z niezbędną infrastrukturą zlokalizowanego w Wysokim Mazowieckim.

Przedmiot zamówienia obejmuje kompleksowe wykonanie inwestycji na które składać się będą następujące rodzaje robót: roboty rozbiórkowe i ziemne, fundamenty, ściany i konstrukcje przyziemia i piętra, stropy i schody, dach konstrukcja i pokrycie, stolarka i ślusarka, sufity podwieszane, tynki i okładziny wewnętrzne, podłoga i posadzki, roboty malarskie, elewacja, roboty drogowe, instalacje sanitarne i elektryczne.

Wartość kontraktu: 16.095.718,70 zł netto. Termin realizacji: do dnia 30.04.2010 r.

4. Umowa na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego „Pod Brzozami II” w Warszawie.

W dniu 5 sierpnia br. UNIBEP S.A. podpisał z Spółką Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o. w Warszawie umowę na realizację osiedla wielorodzinnego wraz z usługami i garażem podziemnym „Pod Brzozami II” w Warszawie przy ul. KEN 51.

Wartość umowy: 39,95 mln zł netto. Termin realizacji: do 31.05.2011 r.

5. Umowa na realizację budynku mieszkalnego „Mozaika Mokotów”

W dniu 18 sierpnia br. UNIBEP S.A. podpisał ze spółką Linaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę na realizację budynku mieszkalnego „Mozaika Mokotów” w Warszawie. Wartość zawartej umowy: 41,3 – 41,8 mln zł netto w zależności od terminu rozpoczęcia realizacji umowy.

Umowa ma charakter warunkowy i jej wejście w życie jest uzależnione od uzyskania przez inwestora ostatecznego pozwolenia na budowę.

6. Informacja dotycząca połączenia spółki UNIBEP S.A. ze spółkami zależnymi: UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKHUD Sp. z o.o.

W dniu 1 września 2009 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie sygn. akt BI.XII NS-REJ.KRS/007022/09968 o połączeniu Spółki UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim i MAKHUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży (spółki przejmowane) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (spółka przejmująca).

Połączenie nastąpiło na podstawie art. 492§1 Kodeksu Spółek Handlowych tj. przez przeniesienie całego majątku UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKHUD Sp. z o.o. na UNIBEP S.A. W wyniku połączenia Spółki UNIHOUSE i MAKHUD Sp. z o.o. zostały rozwiązane bez przeprowadzenia likwidacji. Połączenie zostało dokonane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. oraz uchwał Zgromadzenia Wspólników UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKHUD Sp. z o.o., zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych. W związku z tym, że spółka przejmująca posiada wszystkie udziały w spółkach

przejmowanych, połączenie zostało przeprowadzone stosownie do art. 515§1 KSH, tj. bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, jako spółka przejmująca wstąpiła z dniem połączenia tj. 01.09.2009 r. we wszystkie prawa i obowiązki spółek UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o. – jako spółek przejmowanych (zgodnie z art. 494§1 KSH).

Emitent informuje jednocześnie, że zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej UNIBEP S.A., od dnia 01.09.2009 r. spółki przejmowane będą funkcjonowały w strukturze UNIBEP S.A. jako oddziały o następujących nazwach:

- MAKBUD Oddział UNIBEP S.A. w Łomży
- UNIHOUSE Oddział UNIBEP S.A. w Bielsku Podlaskim

7. Umowa na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Ząbkach k. Warszawy

W dniu 9 września 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej położonej w Ząbkach przy ul. Powstańców. Zamawiającym jest ADS Inwest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wartość inwestycji: 25.000.000 zł netto. Termin realizacji: 11.09.2009-31.08.2010

8. Uruchomienie produkcji w Fabryce Domów UNIHOUSE w Bielsku Podlaskim

W dniu 10 września 2009 r. została oficjalnie uruchomiona Fabryka Domów UNIHOUSE. Fabryka może produkować domy drewniane zarówno w technologii szkieletu drewnianego jak również w technologii modułowej. Moce produkcyjne zakładu to ok. 500 domów rocznie, czyli około 40 tys. metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej.

Produkcja fabryki, skierowana jest przede wszystkim na rynek skandynawski. Fabryka realizuje już pierwsze zamówienia.

9. Umowa na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. Lelka w Warszawie

W dniu 21 września br. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę Osiedla Domów Mieszkalnych Jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Lelka w Warszawie. Zamawiającym jest Skarbiec Mieszkaniowy Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie obiektów.

Wartość inwestycji: 12.750.000 zł netto. Termin realizacji: 01.10.2009-31.03.2011

10. Umowa na realizację budynku mieszkaniowego „Dom nad Rozchodnikiem” w Warszawie

W dniu 22 września br. UNIBEP S.A. podpisał z Miastem Stołecznym Warszawa Dzielnica Praga Północ (Zamawiający) umowę na realizację zamówienia publicznego pn. „Dom nad Rozchodnikiem” w Warszawie. Przedmiotem zamówienia jest realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Wartość kontraktu: 12.480.042,23 zł netto. Okres realizacji: zakończenie prac do 30.06.2011

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2009					
	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 zew. nętrzną	199 631 675,69	17 583 667,64	16 193 756,84	845 974,32	-	234 255 074,49
sprzedaż na rzecz innych	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%

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2008

WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	438 224 254,72	620,00	11 883 442,38	- 46 725 795,59	403 382 521,51
sprzedaż zewnętrzna	400 527 599,22	620,00	2 854 302,29		403 382 521,51
sprzedaż na rzecz innych segmentów	37 696 655,50		9 029 140,09	- 46 725 795,59	-
Koszt sprzedaży	398 586 890,76	75 404,90	11 228 535,49	- 46 584 218,67	363 306 612,48
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	39 637 363,96	- 74 784,90	654 906,89	- 141 576,92	40 075 909,03
% zysku brutto ze sprzedaży	9,04%	-12062,08%	5,51%	-	9,93%

Głównym źródłem przychodów Grupy UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż z działalności budowlanej kubaturowej.

SEGMENT GEOGRAFICZNY

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%

WYSZCZEGÓLNIENIE

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2008

	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	298 130 656,44	105 251 865,07	403 382 521,51
Koszt sprzedaży	263 660 164,09	99 646 448,39	363 306 612,48
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	34 470 492,35	5 605 416,68	40 075 909,03
% zysku brutto ze sprzedaży	11,56%	5,33%	9,93%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym. Wartościowo są one mniejsze niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

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

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2009.

4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Zasadniczy wpływ na poziom sprzedaży, w porównaniu do tego samego okresu roku ubiegłego, miało ograniczenie inwestycji na rynku mieszkaniowym i wstrzymanie inwestycji na rynku rosyjskim.

Spółka podpisała w kraju nowe kontrakty, również w segmencie mieszkaniowym, jednak ich znaczenie w sprzedaży i wynikach widoczne będzie dopiero w kolejnych okresach z racji na wczesny etap ich realizacji.

Znacznie mocniej skutki międzynarodowego kryzysu odczuł rynek rosyjski. Kontakty bieżące zostały czasowo wstrzymane ze względu na problemy z pozyskaniem finansowania na kolejne etapy ich realizacji.

Z czynników mających wpływ na wynik finansowy, oprócz niższego poziomu sprzedaży, należy wymienić: stratę spółki zależnej Unihouse (przygotowanie do rozpoczęcia produkcji w nowej fabryce i wejścia na nowy rynek) oraz koszty sprzedaży poniesione w związku z promocją prowadzonych w ramach grupy projektów deweloperskich. Produkcja domów została uruchomiona w ostatnim okresie i tendencja ujemnego wpływu na wynik została wstrzymana. Z kolei w segmencie deweloperskim finalizowany jest I etap projektu SANTORINI i jego dodatni wpływ na wynik ujawni się częściowo w następnym kwartale.

4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Utrzymujące się spowolnienie gospodarcze i jego skutki (m.in. wzrost bezrobocia, mniejsza skłonność do inwestycji, ryzyko utraty należności),
- Utrudniony dostęp do kredytów bankowych zarówno dla przedsiębiorstw, jak też osób fizycznych,
- Niestabilna sytuacja na rynku walutowym – bardzo duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- Wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa.

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- Wzrost inwestycji w obszarze sektora publicznego (w budownictwie kubaturowym, jak też w budownictwie drogowym),
- Poprawa sytuacji w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym.
- Spadek kosztu usług podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych,
- Lepszy dostęp do wykwalifikowanych pracowników, mniejsza presja na wzrost wynagrodzeń.

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- Dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- Elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- Dywersyfikacja portfela zleceń, rozpoczęcie realizacji dużych i prestiżowych kontraktów,
- Coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka,
- Dobra, sprawdzona kadra.
- Reorganizacja Grupy – lepsza kontrola i niższe koszty organizacji

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- Stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego
- Wczesny etap rozwoju nowych biznesów (lekkie konstrukcje, drogownictwo),

Prognozę wskaźników makroekonomicznych na lata 2009-2010 opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

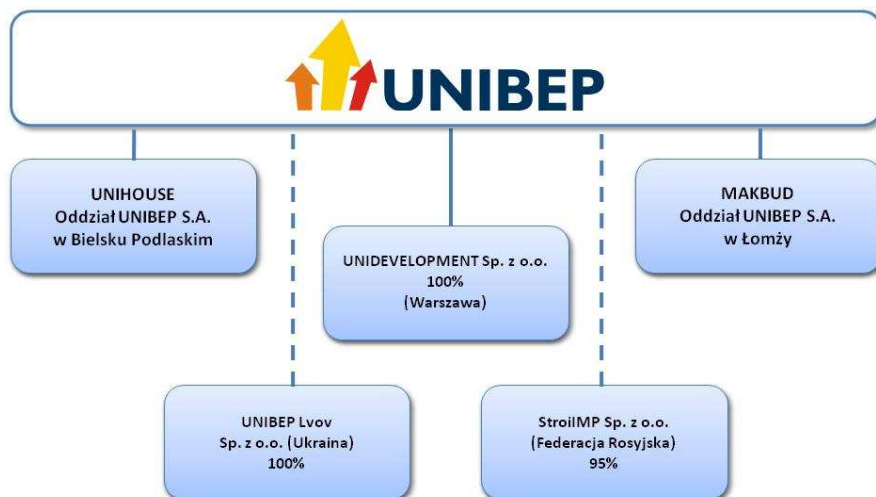
		2009		2010				2008	2009	2010
		III	IV	I	II	III	IV			
PKB	% r/r	1,8	2,0	1,5	2,2	2,4	2,5	5,0	1,4	2,2
PKB	%	0,4	0,4	0,3	0,5	0,5	0,5	x	x	x
Wartość dodana										
w przemyśle	% r/r	-1,4	-0,3	0,0	0,5	1,2	1,8	3,9	-3,1	1,0
w budownictwie	% r/r	8,5	5,5	3,7	4,9	5,3	6,7	9,1	5,8	5,4
w usługach rynkowych	% r/r	3,0	3,3	3,3	3,6	3,7	3,7	5,9	3,1	3,6
Popyt krajowy	% r/r	-0,7	0,2	0,5	0,8	1,1	1,3	5,5	-0,8	1,0
Spożycie ogółem	% r/r	2,1	2,4	2,1	2,5	2,5	2,7	6,3	2,5	2,4
w tym: indywidualne	% r/r	2,3	2,6	2,4	2,7	2,8	2,9	5,9	2,5	2,7
Inwestycje	% r/r	-3,5	-3,6	-1,8	0,2	1,5	2,5	8,2	-2,6	1,0
Produkcja sprzedana										
Przemysłu	% r/r	-1,3	-1,8	-1,7	-0,7	0,3	0,6	2,5	-4,9	-0,3
Budownictwa	% r/r	9,1	6,4	3,9	6,2	7,6	8,9	10,9	4,8	7,2
Inflacja (CPI; średnia)	%	3,5	2,6	3,2	2,9	2,6	2,4	4,2	3,3	2,8
Inflacja (CPI; k.o.)	%	3,4	2,5	3,1	2,8	2,6	2,4	3,3	2,5	2,4
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	9,6	9,8	10,4	9,3	8,6	8,1	18,6	9,8	8,1
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	1,1	1,5	1,2	1,7	2,1	2,4	5,4	1,8	1,8
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	-0,9	0,2	0,3	0,7	1,0	1,2	3,7	-0,2	0,8
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	10,9	12,6	13,4	12,7	12,8	12,9	9,5	12,6	12,9
Eksport (GUS/RN)	%	2,8	5,9	-0,4	3,5	3,2	3,5	7,2	-5,2	2,4
Import (GUS/RN)	%	-3,0	0,8	-3,0	-0,4	0,1	0,5	8,2	-10,0	-0,7
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-2,0	-2,0	-3,0	-3,5	-4,0	-4,0	-5,4	-2,0	-4,0
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	2,94	2,80	2,7	2,6	2,5	2,4	2,41	3,12	2,6
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,20	4,16	4,1	4,0	4,0	3,9	3,52	4,33	4,0

Źródło: IBnGR, październik 2009

4.3. Sezonowość

W III kwartale 2009 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP



* - w okresie do dnia 1 września 2009 r. UNIHOUSE Oddział UNIBEP S.A. i MAKBUD Oddział UNIBEP S.A. funkcjonowały jako spółki z o.o.

W omawianym okresie nastąpiła zmiana organizacyjna Grupy UNIBEP. Od dnia 1 września br. w skład Grupy UNIBEP wchodzi: UNIBEP S.A. (spółka dominująca), UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oraz zarejestrowana na Ukrainie spółka UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie i zarejestrowana w Kaliningradzie spółka StroilMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska). Dotychczasowe spółki zależne UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim i MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży od dnia 1 września br. funkcjonują jako oddziały UNIBEP S.A. Więcej na ten temat prezentujemy poniżej.

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. W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim oraz UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 5 czerwca br. Zarząd UNIBEP S.A. oraz Zarządy UNIHOUSE Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim oraz MAKBUD Sp. z o.o. w Łomży podjęły uchwały dotyczące rozpoczęcia realizacji uproszczonej procedury połączenia spółek kapitałowych.

W dniu 1 sierpnia br. NWZA UNIBEP S.A. oraz NWZ UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu spółek oraz został złożony stosowny wniosek do sądu rejestrowego.

W dniu 1 września 2009 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie sygn. akt BI.XII NS-REJ.KRS/007022/09968 o połączeniu Spółki UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim i MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży (spółki przejmowane) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (spółka przejmująca).

Połączenie nastąpiło na podstawie art. 492§1 Kodeksu Spółek Handlowych tj. przez przeniesienie całego majątku UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o. na UNIBEP S.A. W wyniku połączenia Spółki UNIHOUSE i MAKBUD Sp. z o.o. zostały rozwiązane bez przeprowadzenia likwidacji. Połączenie zostało dokonane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. oraz uchwał Zgromadzenia Wspólników UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o., zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych. W związku z tym, że spółka przejmująca posiada wszystkie udziały w spółkach przejmowanych, połączenie zostało przeprowadzone stosownie do art. 515§1 KSH, tj. bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, jako spółka przejmująca wstąpiła z dniem połączenia tj. 01.09.2009r. we wszystkie prawa i obowiązki spółek UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o. – jako spółek przejmowanych (zgodnie z art. 494§1 KSH).

Emitent informuje jednocześnie, że zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej UNIBEP S.A., od dnia 01.09.2009 r. spółki przejmowane będą funkcjonowały w strukturze UNIBEP S.A. jako oddziały o następujących nazwach:

- MAKBUD Oddział UNIBEP S.A. w Łomży
- UNIHOUSE Oddział UNIBEP S.A. w Bielsku Podlaskim

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

6.1 Główni 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.	Robert Andrzej Micał	2.613.093	7,70%	2.613.093	7,70%
5.	Zina Micał*	1.939.241	5,71%	1.939.241	5,71%

stan na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego

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	0	0	-
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	19.500	19.500	-
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	19.500	19.500	-
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	1.939.241	1.939.241	5,71%
5.	Czesław Miedziński	Członek RN	0	0	-
6.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	-

stan na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego

* - W dniu 19.10.2009 r. Zarząd UNIBEP S.A. Raportem bieżącym Nr 54/2009 poinformował, że w dniu 19 października 2009 r. do Spółki wpłynęło zawiadomienie w trybie art. 160 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi od Ziny Micał - członka Rady Nadzorczej, która poinformował o dokonaniu transakcji sprzedaży akcji Emitenta. Przedmiotowa transakcja została dokonana w dniu 14.10.2009 r. – transakcja dotyczyła 46.000 akcji UNIBEP S.A. za łączną cenę 299.000 zł (tj. 6.50 zł/akcję), transakcja odbyła się w trybie transakcji pakietowej pozasesyjnej i dokonana została na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 27 maja 2009 roku Zarząd przedłożył Radzie Nadzorczej wniosek o przeznaczenie części zysku netto za 2008 rok na wypłatę dywidendy. Zgodnie ze złożonym wnioskiem Zarząd rekomendował wypłatę dywidendy za 2008 r. w kwocie 10 gr na akcję.

Rekomendacja dotycząca wypłaty dywidendy jest zgodna z polityką UNIBEP S.A. dotycząca 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 pozytywnie zaopiniowała przedłożony wniosek i zaaprobowała przedłożenie go do rozpatrzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

W dniu 18 czerwca 2009 r. ZWZA UNIBEP S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2008 r. (Uchwała Nr 21 ZWZA UNIBEP S.A. z dnia 18 czerwca 2009 r.). Zgodnie z podjętą uchwałą akcjonariuszom zostanie wypłacona dywidenda w wysokości 10 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy to 3.392.718,40 zł (słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście złotych 40/100). Dywidendą objęte są wszystkie akcje UNIBEP S.A. Dzień dywidendy (D) ustalono na 19 sierpnia 2009 roku. Dzień wypłaty dywidendy (W) ustalono na 3 września 2009 roku.

W dniu 3 września br. zgodnie z przyjętą uchwałą ZWZA została wypłacona dywidenda za rok obrotowy 2008 r.

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

UNIBEP S.A. informuje jednocześnie, że w dniu 22.09.2009 r. do Spółki wpłynął pozew z Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego w Moskwie dotyczący postępowania arbitrażowego z powództwa ZAO Projektowo-Budowlanej Kompanii z siedzibą Kazań (Federacja Rosyjska) przeciwko UNIBEP S.A. dotyczący umowy podwykonawczej № 16/0575/04/08 z dnia 17.04.2008 r., na wykonanie robót budowlanych na budowie wielofunkcyjnego kompleksu w Kazaniu/Rosja. Wartość przedmiotu sporu wynosi 3 504 449,33 EUR. UNIBEP S.A. w całości nie uznaje powództwa, ponieważ w ocenie Spółki w świetle podpisanych umów oraz posiadanych dokumentów zobowiązaniem do zapłaty powodowi jest Zamawiający – Megapolis.

Dodatkowo w dniu 23.10.2009 r. UNIBEP S.A., zawarł z Zamawiającym - Megapolis umowę poręczenia zgodnie z którą, poręczyciel (Megapolis) zobowiązuje się przyjąć na siebie w pełnym zakresie zobowiązania finansowe, które kieruje wobec UNIBEP S.A. firma ZAO Projektowo-Budowlana Kompania z siedzibą w Kazaniu.

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie zawarł żadnych transakcji z podmiotami powiązanymi.

9. Inne istotne informacje Grupy

W okresie objętym sprawozdaniem 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.

II. Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-07-2009 do 30-09-2009

Prezentowane kwartalne skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-07-2009 do 30-09-2009 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelną sytuację finansową Grupy UNIBEP. Sprawozdanie to nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

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

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	49 958 421,46	8 791 391,82
Wartości niematerialne	4 748 053,83	795 803,33
Środki trwałe w budowie	352 999,34	13 391 105,35
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	111 250,00	111 250,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	7 926 663,43	9 587 090,69
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 793 250,00	8 451 213,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 290 684,42	667 925,62
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	433 740,49	287 685,29
Aktywa trwałe razem	<u>75 615 062,97</u>	<u>42 083 465,10</u>
Aktywa obrotowe		
Zapasy	124 647 635,73	101 604 275,80
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	60 228 199,95	49 674 129,12
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 965 065,10	13 630 640,19
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	1 519 892,23	157 026,88
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 615 676,00	62 353 981,37
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	852 692,31	1 606 113,00
Pożyczki udzielone	300 000,00	-
Aktywa obrotowe razem	<u>218 129 161,32</u>	<u>229 026 166,36</u>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	<u>-</u>	<u>-</u>
AKTYWA RAZEM	<u>293 744 224,29</u>	<u>271 109 631,46</u>

	30-09-2009	31-12-2008
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 392 718,40	3 392 718,40
Udziały własne	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	5 718,69	2 891,72
Pozostałe kapitały	100 107 656,89	72 593 210,85
Zyski (straty) zatrzymane	7 864 609,56	27 751 879,36
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	111 359 266,16	103 734 916,89
Kapitał mniejszości	1 017,45	759,80
Kapitał własny ogółem	111 360 283,61	103 735 676,69
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8 773 478,52	351 772,34
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	214 160,15	194 215,25
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 595 761,00	1 369 416,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 618 989,43	13 285 418,22
Przychody przyszłych okresów	966 479,47	1 101 716,73
Zobowiązania długoterminowe razem	26 168 868,57	16 302 538,54
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	63 326 165,29	77 955 721,56
Kaucje z tytułu umów o budowę	10 134 479,75	13 395 984,21
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	29 867 289,81	10 427 947,95
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	15 592 176,32	4 803 730,37
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	290 931,68	13 385 733,15
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	16 600 830,21	23 206 146,63
Przychody przyszłych okresów	20 403 199,05	7 896 152,36
Zobowiązania krótkoterminowe razem	156 215 072,11	151 071 416,23
PASYWA RAZEM	293 744 224,29	271 109 631,46
Wartość księgową	111 359 266,16	103 734 916,89
Liczba akcji	33 927 184	32 481 009
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	3,28	3,19
Rozwodniona liczba akcji	33 927 184	32 518 538
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	3,28	3,19

2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2009	za 3 miesiące kończących się 30 września 2009	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2008	za 3 miesiące kończących się 30 września 2008
A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)				
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	229 001 847,26	68 030 640,16	403 323 306,98	116 564 117,73
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 253 227,23	2 325 323,45	59 214,53	29 865,67
Przychody ze sprzedaży ogółem	234 255 074,49	70 355 963,61	403 382 521,51	116 593 983,40
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług				
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	4 973 227,85	2 177 111,55	29 436,45	28 203,20
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 645 553,03	7 233 890,73	40 075 909,03	14 086 917,58
Koszty sprzedaży	1 894 795,39	568 975,23	0,00	0,00
Koszty zarządu	11 170 201,31	3 826 031,96	12 758 570,76	4 101 570,52
Pozostałe przychody operacyjne	3 764 064,34	3 446 535,87	474 273,21	152 930,91
Pozostałe koszty operacyjne	1 673 284,70	1 160 669,84	1 101 260,00	44 805,29
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 671 335,97	5 124 749,57	26 690 351,48	10 093 472,68
Przychody finansowe	2 376 878,33	318 375,02	2 437 461,66	902 949,42
Koszty finansowe	2 615 774,36	1 291 238,28	1 770 427,97	610 179,13
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 432 439,94	4 151 886,31	27 357 385,17	10 386 242,97
Podatek dochodowy	3 412 291,18	750 169,43	6 666 541,17	3 025 443,72
Zysk (strata) netto	11 020 148,76	3 401 716,88	20 690 844,00	7 360 799,25
	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2009	za 3 miesiące kończące się 30 września 2009	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2008	za 3 miesiące kończące się 30 września 2008
B. POZOSTAŁE DOCHODY				
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	-	-	-	-
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 zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	- 2 826,97	- 3 512,38	138,92	-561,11
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	- 2 826,97	- 3 512,38	138,92	-561,11
Całkowite dochody ogółem	11 017 321,79	3 398 204,50	20 690 982,92	7 360 238,14

Zysk/strata netto, z tego przypadający:	11 020	3 401	20 690	
	148,76	716,88	844,00	7 360 799,25
akcjonariuszom jednostki dominującej	11	3 401	20 690	7 360 799,25
	019 894,66	716,88	844,00	
akcjonariuszom mniejszościowym	254,10	-		
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,32	0,10	0,65	0,23
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,32	0,10	0,65	0,23
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	11 017	3 398	20 690	
	321,79	204,50	982,92	7 360 238,14
akcjonariuszom jednostki dominującej		3 398	20 690	7 360 238,14
	11 017 067,69	304,22	982,92	
akcjonariuszom mniejszościowym	254,10	-99,72	0	0
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,32	0,10	0,65	0,23
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,32	0,10	0,65	0,23

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 mniejszości	Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto				
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	103 734 916,89	759,80	103 735 676,69
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	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
- korekta wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	-	11 019 894,64	11 019 894,64	254,10	11 020 148,74
- przeniesienie kapitału rezerwowo-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	111 359 266,16	1 017,45	111 360 283,61

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał mniejszości	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2008r.	2 722 718,40	-2 036,80	-	3 769 050,78	-1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81	-	16 539 299,81
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	11 746 976,58	-	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSSE Sp z o.o. za 2007r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	10 580 507,60	-10 580 507,60	-	-	-	-
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	670 000,00	-	-	57 113 921,59	-	-	57 783 921,59	-	57 783 921,59
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	847 298,16	-	-	-	847 298,16	-	847 298,16
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	20 690 830,91	20 690 830,91	-740,92	20 690 089,99
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	138,92	-	-	-	-	138,92	-	138,92
30 WRZEŚNIA 2008	3 392 718,40	-1 897,88	847 298,16	71 463 479,97	-530 940,17	20 690 830,91	95 861 489,39	-740,92	95 860 748,47

WYSZCZEGÓLNIENIE

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał mniejszości	Kapitał własny razem
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2008r.	2 722 718,40	-	- 2 036,80	-	-	3 769 050,78	- 1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81	-	16 539 299,81
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	11 746 976,58	-	-	9,70	9,70
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSSE Sp z o.o. za 2007r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	10 580 507,60	-10 580 507,60	-	-	-	-
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	670 000,00	-	-	-	-	57 113 921,59	-	-	57 783 921,59	-	57 783 921,59
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	1 129 730,88	-	-	-	-	1 129 730,88	-	1 129 730,88
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	28 282 819,53	28 282 819,53	711,99	28 283 531,52
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	854,92	-	-	-	-	-	854,92	38,11	816,81
31 GRUDNIA 2008r.	3 392 718,40	-	- 2 891,72	1 129 730,88	-	71 463 479,97	- 530 940,17	28 282 819,53	103 734 916,89	759,80	103 735 676,69

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2009-09-30	30-09-2008
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	14 432 439,94	27 357 385,17
II. Korekty razem	- 29 947 309,43	- 31 461 550,77
1. Amortyzacja	3 114 487,18	1 234 536,40
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	408 609,82	- 161 778,13
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	356 244,00	- 1 513 137,63
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	140 461,70	357 096,42
5. Zmiana stanu rezerw	- 6 517 534,28	15 137 346,93
6. Zmiana stanu zapasów	- 21 636 708,38	- 34 185 578,70
7. Zmiana stanu należności	- 7 633 269,29	- 22 760 203,96
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6 499 263,33	- 3 112 868,63
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	13 139 984,16	15 075 497,39
10. Inne korekty	146 851,20	691 672,88
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 17 965 698,87	- 2 224 133,74
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 15 514 869,49	- 4 104 165,60
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabywanie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 17 654 315,00	- 7 269 775,25
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	208 018,35	48 208,83
Nabywanie akcji i udziałów	- 16 670 108,00	
Odsetki i dywidendy otrzymane	581 957,46	1 745 959,95
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 300 000,00	
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów	5 000,00	10 500 000,00
Nabywanie aktywów finansowych		- 10 000 000,00
Pozostałe	962 543,53	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 32 866 903,66	- 4 975 606,47
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	11 072 580,57	486 082,07
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 246 010,05	- 6 768 880,23
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	- 926 655,13	- 364 181,55
Zapłacone odsetki	- 934 087,66	- 257 207,67
Wyplacone dywidendy	- 3 392 718,40	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 573 109,33	51 181 986,61
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	- 42 808 663,82	42 102 214,54
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	2 711 534,01	381 739,57
- różnice kursowe	408 609,82	161 778,13
Środki pieniężne na początek okresu	59 121 415,63	24 274 826,42
Środki pieniężne na koniec okresu	16 312 751,81	66 377 040,96
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	610 768,58	406 484,94

III. Objasnienia do sprawozdania finansowego

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

1. Wybrane noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2009	31-12-2008
Środki trwałe	49 958 421,46	8 791 391,82
- grunty	1 646 978,54	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	25 210 353,02	3 879 441,31
- urządzenia techniczne i maszyny	17 263 534,00	2 392 277,84
- środki transportu	5 176 427,68	2 057 809,50
- inne środki trwałe	661 128,22	461 863,17
Środki trwałe w budowie	352 999,34	13 391 105,35
RAZEM	50 311 420,80	22 182 497,17

NOTA 2

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2009	30-09-2008
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	9 140 959,00	12 625 587,68
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	12 211 278,85	19 157 333,03
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	21 352 237,85	31 782 920,71
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	15 960 239,83	12 388 724,41
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	10 284 945,86	12 589 624,95
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	26 245 185,69	24 978 349,36

STAN DYSKONTA

	30-09-2009	30-09-2008
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 460 509,33	4 345 049,44
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	2 356 716,53	3 299 672,85

NOTA 3

PODATEK ODRO CZONY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2008 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 30-09-2009 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 691 531,00	-124 455,00	1 567 076,00
Rezerwy na urlopy zaległe	185 549,00	-26 189,00	159 360,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	211 442,00	-130 878,00	80 564,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	718 626,00	-16 609,00	702 017,00
Inne koszty	87 699,00	12 351,00	100 050,00
Odprawy emerytalne, rentowe	38 191,00	3 970,00	42 161,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	1 981 310,00	3 693 475,00	5 674 785,00
Należności dyskonto	0,00	0,00	0,00
Kontrakty - rezerwa na straty	0,00		0,00
Należności dyskonto	384 364,00	-94 156,00	290 208,00
Premia i nagrody	1 287 571,00	-1 089 401,00	198 170,00
Korekty zapasów w tym konsolidacyjne			0,00
Odpis na zapasy	627 000,00	-433 821,00	193 179,00
Produkcja niezakończona podatkowo	87 497,00	178 503,00	266 000,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	537 160,00	-61 445,00	475 715,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	0,00		0,00
Zapasy - dyskonto kaucji	1 969,00	20 367,00	22 336,00
Wartość netto zlikwid. Śr trwałych	0,00		0,00
Wycena obligacji	0,00	0,00	0,00
RAZEM AKTYWA	7 839 909,00	1 931 712,00	9 771 621,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	29 835,00	258 945,00	288 780,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	93 950,00	6 483,00	100 433,00
Dyskonto zobowiązań	563 408,00	-94 429,00	468 979,00
Pozostałe	4 019,00	41 450,00	45 469,00
Odsetki nieotrzymane	24 984,00	-24 984,00	0,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	653 220,00	-401 021,00	252 199,00
RAZEM REZERWY	1 369 416,00	-213 556,00	1 155 860,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczone - wpływ na wynik finansowy	6 470 493,00	2 145 268,00	8 615 761,00

Kwota 1 439 901,00 rezerw z tytułu podatku odroczonego wpływała na korektę aktywów i pasywów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31- 12-2007 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31- 03-2008 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	687 470,00	145 621,00	833 091,00
Rezerwy na urlopy zaległe	239 430,00	- 1 380,00	238 050,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	239 456,00	27 042,00	266 498,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	-	598 500,00	598 500,00
Inne koszty	12 737,00	563,00	13 300,00
Odprawy emerytalne, rentowe	62 008,00	11 151,00	73 159,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	189 526,00	4 711 119,00	4 900 645,00
Należności dyskonto	549 818,00	68 102,00	617 920,00
Premia i nagrody	298 528,00	79 952,00	378 480,00
Produkcja niezakończona podatkowo	1 256 561,00	690 722,00	1 947 283,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	171 309,00	- 41 559,00	129 750,00
RAZEM AKTYWA	3 706 843,00	6 289 833,00	9 996 676,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 385 807,00	519 906,00	1 905 713,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	88 306,00	- 4 402,00	83 904,00
Dyskonto zobowiązań	374 858,00	95 602,00	470 460,00
Kary naliczone a nie otrzymane	-	2 264,00	2 264,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	133 967,00	35 133,00	169 100,00
RAZEM REZERWY	1 982 938,00	648 503,00	2 631 441,00
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczony - wpływ na wynik finansowy	1 723 905,00	5 641 330,00	7 365 235,00

NOTA 4

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2009	31-12-2008
Materiały	3 580 222,90	1 477 726,91
Półprodukty i produkty w toku	76 631 293,33	59 316 564,16
Produkty gotowe	-	5 448 162,65
Towary	41 147 571,05	38 661 822,08
Wyroby	3 288 548,45	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	124 647 635,73	104 904 275,80
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	3 300 000,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	124 647 635,73	101 604 275,80

NOTA 5

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2009	31-12-2008
Należności z tytułu dostaw i usług	55 427 054,86	34 908 525,18
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 670 189,42	7 439 288,99
Inne należności niefinansowe	1 050 082,59	167 443,06
Zaliczki udzielone na dostawy	2 080 873,08	7 158 871,89
- na zakup środków trwałych		188 983,60
- na zakup aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		1 000 000,00
- na zakup towarów, materiałów i usług	2 080 873,08	5 969 888,29
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	60 228 199,95	49 674 129,12
Odpisy aktualizujące wartość należności	903 398,68	904 883,53
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	61 131 598,63	50 579 012,65

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2009	31-12-2008
DŁUGOTERMINOWE	8 773 478,52	351 772,34
- zobowiązania z tytułu kredytów	5 196 228,00	35 585,08
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 577 250,52	316 187,26
- inne zobowiązania długoterminowe	-	-
KRÓTKOTERMINOWE	15 592 176,32	4 803 730,37
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	3 711 464,58	2 435 295,04
- zobowiązania z tytułu kredytów	10 096 053,30	1 597 731,35
- zobowiązania z tytułu pożyczek	298 883,20	325 106,00
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 381 105,54	444 640,40
- inne	104 669,70	957,58
RAZEM	24 365 654,84	5 155 502,71

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2009	31-12-2008
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	194 215,25	323 807,07
- odprawy emerytalne	182 515,64	306 864,58
- odprawy rentowe	11 699,61	16 942,49
a) zwiększenia (z tytułu)	54 392,24	87 706,90
- odprawy emerytalne	54 392,24	82 376,89
- odprawy rentowe	0,00	5 330,01
b) wykorzystanie (z tytułu)	0,00	12 504,00
- odprawy emerytalne	0,00	12 504,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	34 447,34	204 794,72
- odprawy emerytalne	34 447,34	194 221,83
- odprawy rentowe	0,00	10 572,89
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	214 160,15	194 215,25
- odprawy emerytalne	202 460,54	182 515,64
- odprawy rentowe	11 699,61	11 699,61

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2009	31-12-2008
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	6 791,55	2 551,38
- odprawy emerytalne	3 612,50	-
- odprawy rentowe	3 179,05	2 551,38
a) zwiększenia (z tytułu)	948,94	4 240,17
- odprawy emerytalne	948,94	3 612,50
- odprawy rentowe	-	627,67
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	6 086,05
- odprawy emerytalne	-	3 612,50
- odprawy rentowe	-	2 473,55
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	7 740,49	6 791,55
- odprawy emerytalne	4 561,44	3 612,50
- odprawy rentowe	3 179,05	3 179,05

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2009	31-12-2008
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	23 200 484,70	8 350 371,49
- świadczenia pracownicze	7 755 522,26	2 776 355,71
- naprawy gwarancyjne	8 902 795,99	3 618 265,78
- rezerwa na podwykonawców	3 782 243,99	-
- rezerwa na zobowiązania	2 694 922,46	1 835 750,00

- koszty pozostałe	65 000,00	120 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	15 170 797,60	40 718 677,33
- świadczenia pracownicze	2 376 551,90	8 109 892,64
- naprawy gwarancyjne	1 110 972,51	5 392 689,99
- rezerwa na podwykonawców	11 511 216,57	26 216 922,24
- rezerwa na zobowiązania	-	859 172,46
- koszty pozostałe	172 056,62	140 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	19 164 211,58	25 824 043,77
- świadczenia pracownicze	7 364 977,69	3 086 205,74
- naprawy gwarancyjne	-	108 159,78
- rezerwa na podwykonawców	11 598 633,89	22 434 678,25
- rezerwa na zobowiązania	-	-
- koszty pozostałe	200 600,00	195 000,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	2 613 981,00	45 649,97
- świadczenia pracownicze	847 981,00	45 649,97
- naprawy gwarancyjne	1 766 000,00	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	16 593 089,72	23 199 355,08
- świadczenia pracownicze	1 919 115,47	7 754 392,64
- naprawy gwarancyjne	8 247 768,50	8 902 795,99
- rezerwa na podwykonawców	3 694 826,67	3 782 243,99
- rezerwa na zobowiązania	2 694 922,46	2 694 922,46
- koszty pozostałe	36 456,62	65 000,00

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2009	31-12-2008
- z tytułu dostaw i usług	56 441 249,48	59 116 421,48
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 830 130,86	2 737 247,04
- z tytułu wynagrodzeń	679 764,86	543 906,07
- zaliczki otrzymane na dostawy	3 532 672,90	14 954 385,21
- inne	221 881,45	174 984,20
- fundusze specjalne	620 465,74	428 777,56
RAZEM	63 326 165,29	77 955 721,56

NOTA 9

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SEGMENT BRANŻOWY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2009					
	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
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>11,96%</i>	<i>13,57%</i>	<i>13,00%</i>	<i>-119,01%</i>		<i>10,95%</i>
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						44 018 138,62
AKTYWA RAZEM	79 054 035,56	27 898 523,36	110 560 189,49	32 212 319,81		293 743 206,84
Kapitał własny						111 359 266,16
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		293 743 206,84

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2008					
WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	438 224 254,72	620,00	11 883 442,38	- 46 725 795,59	403 382 521,51
sprzedaż zewnętrzna	400 527 599,22	620,00	2 854 302,29		403 382 521,51
sprzedaż na rzecz innych segmentów	37 696 655,50		9 029 140,09	- 46 725 795,59	-
Koszt sprzedaży	398 586 890,76	75 404,90	11 228 535,49	- 46 584 218,67	363 306 612,48
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	39 637 363,96	- 74 784,90	654 906,89	- 141 576,92	40 075 909,03
% zysku brutto ze sprzedaży	9,04%	-12062,08%	5,51%	-	9,93%
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu			x		12 758 570,76
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 626 986,79
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			x		26 690 351,48
Wynik na działalności finansowej					667 033,69
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM			x		27 357 385,17
Podatek dochodowy					6 666 541,17
ZYSK (STRATA) NETTO			x		20 690 844,00
Aktywa	105 964 472,32	52 374 809,73	16 508 477,90		174 847 759,95
Pozostałe aktywa nieprzypisane					81 609 125,05
AKTYWA RAZEM	105 964 472,32	52 374 809,73	16 508 477,90	-	256 456 885,00
Kapitał własny					95 861 489,39
Zobowiązania	93 210 604,33	15 503 900,32	755 691,77		109 470 196,42
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane				-	51 125 199,19
PASYWA RAZEM	93 210 604,33	15 503 900,32	755 691,77	-	256 456 885,00

W III kwartale 2009r w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od czterech klientów indywidualnych przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła łącznie 164 665 tys. zł.

SEGMENT GEOGRAFICZNY

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	-	-	10 775 802,12
AKTYWA RAZEM	269 272 519,67	13 694 885,05	293 743 206,84
Kapitał własny			111 359 266,16
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	293 743 206,84

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	298 130 656,44	105 251 865,07	403 382 521,51
Koszt sprzedaży	263 660 164,09	99 646 448,39	363 306 612,48
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	34 470 492,35	5 605 416,68	40 075 909,03
% zysku brutto ze sprzedaży	11,56%	5,33%	9,93%
Koszty sprzedaży			-
Koszty zarządu	x		12 758 570,76
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 626 986,79
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			26 690 351,48
Wynik na działalności finansowej			667 033,69
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		27 357 385,17
Podatek dochodowy			6 666 541,17
ZYSK (STRATA) NETTO	x		20 690 844,00
Aktywa	210 667 722,67	33 436 816,87	244 104 539,54
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	12 352 345,46
AKTYWA RAZEM	210 667 722,67	33 436 816,87	256 456 885,00
Pasywa	89 402 776,09	28 672 992,65	118 075 768,74
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	138 381 116,26
PASYWA RAZEM	89 402 776,09	28 672 992,65	256 456 885,00

NOTA 10

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-09-2009	31-12-2008
Planowane przychody z bieżących projektów	858 423 217,00	726 016 845,00
Planowane koszty z bieżących projektów	804 479 078,00	682 995 448,00
Planowana marża na bieżących projektach	53 944 139,00	43 021 397,00
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	397 538 637,00	463 817 729,00
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	368 010 951,00	430 316 853,00
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	29 527 686,00	33 500 876,00
Marża pozostającą do rozpoznania w następnych okresach	24 416 453,00	9 520 521,00
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	45,26%	22,13%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	425 886 035,00	474 085 650,00
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	1 519 892,23	157 026,88
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	-
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	29 867 289,77	10 427 947 95
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-

NOTA 11

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	30-09-2009	31-12-2008
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	17 702 250,35	17 649 000,14
- otrzymane gwarancje i poręczenia	4 127 434,17	14 699 000,14
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	13 574 816,18	2 950 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	83 194 333,78	49 583 253,99
- udzielone gwarancje i poręczenia	53 548 160,62	31 775 782,89
- sprawy sporne	5 109 807,16	5 126 971,16
- pozostałe zobowiązania warunkowe	866 756,33	291 756,34
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	23 669 609,67	12 388 743,60

2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

Zastosowane zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP S.A. za III kwartał 2009 roku oraz okresy porównywalne zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Stosowane zasady rachunkowości zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym za 2008 rok i w prezentowanym okresie nie uległy zmianie. Zmianie uległ jedynie sposób prezentacji różnic kursowych za okres 01.01.2008-30.09.2008 r. w rachunku zysków i strat. Skutki tej zmiany przedstawia poniższe zestawienie.

Wyszczególnienie	30-09-2008		
	po zmianie prezentacji	przed zmianą prezentacji	różnica
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	403 323 306,98	401 934 601,81	1 388 705,17
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	363 277 176,03	362 190 050,51	1 087 125,52
Przychody finansowe	2 437 461,66	2 739 041,31	-301 579,65
Koszty finansowe	1 770 427,97	1 770 427,97	0,00

Zasady przyjęte do przeliczenia

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

Wyszczególnienie	30-09-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	75 615 062,97	17 907 228,48	42 083 465,10	10 086 153,08
Aktywa obrotowe	218 129 161,32	51 657 547,80	229 026 166,36	54 890 750,25
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	293 744 224,29	69 564 776,27	271 109 631,46	64 976 903,33
Kapitał własny	111 360 283,61	26 372 444,37	103 735 676,69	24 862 351,81
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	182 383 940,68	43 192 331,90	167 373 954,77	40 114 551,52
Pasywa razem	293 744 224,29	69 564 776,27	271 109 631,46	64 976 903,33

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 30 września 2009 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2226 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 31 grudnia 2008 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1724 PLN/EURO.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2009		za 3 miesiące kończących się 30 września 2009		za 9 miesięcy kończących się 30 września 2008		za 3 miesiące kończących się 30 września 2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	229 001 847,26	52 054 155,72	68 030 640,16	16 349 589,08	403 323 306,98	117 768 945,30	116 564 117,73	35 120 252,40
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 253 227,23	1 194 105,25	2 325 323,45	558 837,65	59 214,53	17 290,43	29 865,67	8 998,39
Koszty sprzedanych produktów i usług	203 636 293,61	46 288 339,87	60 944 961,33	14 646 710,25	363 277 176,03	106 075 620,06	102 478 862,62	30 876 427,42
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	4 973 227,85	1 130 458,90	2 177 111,55	523 218,35	29 436,45	8 595,34	28 203,20	8 497,50
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	25 645 553,03	5 829 462,19	7 233 890,73	1 738 498,13	40 075 909,03	11 702 020,33	14 086 917,58	4 244 325,88
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 671 335,97	3 334 925,09	5 124 749,57	1 231 614,89	26 690 351,48	7 793 485,99	10 093 472,68	3 041 118,61
Zysk (strata) brutto	14 432 439,94	3 280 621,90	4 151 886,31	997 809,74	27 357 385,17	7 988 257,42	10 386 242,97	3 129 329,01
Zysk (strata) netto	11 020 148,76	2 504 977,78	3 401 716,88	817 523,88	20 690 844,00	6 041 651,53	7 360 799,25	2 217 776,21

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.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2008 r. do 30.09.2008 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,4247 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2008 r. do 30.09.2008 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,3190 PLN/EURO.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	30-09-2009		30-09-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-15 514 869,49	-3 526 667,76	-4 104 165,60	-1 198 401,50
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-32 866 903,66	-7 470 939,39	-4 975 606,47	-1 452 859,07
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	5 573 109,33	1 266 817,30	51 181 986,61	14 944 954,77
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	-42 808 663,82	-9 730 789,86	42 102 214,54	12 293 694,20
F. Środki pieniężne na początek okresu	59 121 415,63	14 169 642,32	24 274 826,42	6 776 891,80
G. Środki pieniężne na koniec okresu	16 312 751,81	3 863 200,83	66 377 040,96	19 475 116,91

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.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2008 r.-30.09.2008 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,4247 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2007 roku, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 wrzesień 2008 roku, tj. kurs 3,4083 PLN/EURO.

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. Zawarcie umowy na budowę Aquaparku w miejscowości Orzeł w Federacji Rosyjskiej

W dniu 1 października br., UNIBEP S.A. podpisał ze spółką "Inter-Socinwest" Sp. z o.o. prawa rosyjskiego z siedzibą w Orle (Inwestor) umowę na zaprojektowanie i wybudowanie Aquaparku w miejscowości Orzeł w Federacji Rosyjskiej.

Przedmiot zamówienia obejmuje zaprojektowanie oraz kompleksowe wykonanie całej inwestycji.

Wartość kontraktu: 13.950.300 EUR brutto tj. 58.909.326,84 PLN brutto wg. kursu NBP z dnia podpisania umowy.

Termin realizacji: 24 miesiące od rozpoczęcia realizacji umowy

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Kontrakt będzie finansowany w 15% ze środków własnych Inwestora, a w pozostałym zakresie z kredytu ubezpieczonego w KUKI. Kontrakt wchodzi w życie po uzyskaniu finansowania tj. po wejściu w życie umowy kredytowej.

2. Aneks do umowy na budowę I etapu osiedla domów jednorodzinnych po Moskwą

W dniu 8 października br., UNIBEP S.A. zawarł z OOO „WITALAND” (Inwestor) protokółne porozumienie, dotyczące wydłużenia terminu na uzyskanie przez Inwestora kredytowania przedmiotowej inwestycji do dnia 31.12.2009 r.

Emitent raportem bieżącym 14/2009 z dnia 3.04.2009 r. informował o podpisaniu w/w umowy oraz o warunku jej wejścia w życie. Wejście w życie kontraktu było uzależnione od uzyskania finansowania przez Inwestora. W przypadku nieuzyskania finansowania do dnia 30.09.2009 r. umowa miała rozwiązać się nie powodując żadnych skutków dla każdej ze stron.

Pozostałe warunki umowy pozostają bez zmian.

3. Zawarcie umowy na budowę drogi Andrzejewo-Chmielewo (Pow. Ostrów Mazowiecki)

W dniu 8 października br. UNIBEP S.A. podpisał umowa na budowę drogi powiatowej Andrzejewo-Chmielewo w powiecie Ostrów Mazowiecki. Zamawiający inwestycji jest Powiatowy Zarząd Dróg w Ostrowi Mazowieckiej

Przedmiotem zamówienia jest przebudowa ciągu dróg powiatowych nr 2655W (23577) Zaręby Warchoły - Andrzejewo - Chmielewo i nr 2655W (28508) Ostrów Mazowiecka - Chmielewo”, w km 0 + 131,00 - 3 + 064,00 i w km 4 + 380,00 - 28 + 144,00.

Wartość kontraktu: 17.022.611,93 PLN brutto, tj. 13.952.960,60 PLN netto.

Termin realizacji robót: do dnia 27.05.2010 r.

Umowę zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zamawiającego.

4. Umowa na budowę Międzynarodowego Centrum Kultur w Kielcach.

W dniu 15 października br., UNIBEP S.A., jako Lider Konsorcjum podpisał umowę z Filharmonią Świętokrzyską im. Oskara Kolberga w Kielcach (Zamawiającym) której przedmiotem jest budowa Międzynarodowego Centrum Kultur w Kielcach.

Konsorcjum Wykonawców:

UNIBEP S.A. – Lider Konsorcjum

UNIMAX Sp. z o.o. – Konsorcjant

Konsorcjum ma charakter finansowy (50% Lider, 50% Konsorcjant)

Przedmiotem zamówienia jest budowa Międzynarodowego Centrum Kultur w Kielcach przy ul. Żeromskiego 12. Zadanie współfinansowane jest ze środków Unii Europejskiej. Zakres robót obejmuje: roboty rozbiórkowe istniejących budynków, roboty budowlane – budowa budynku, roboty instalacyjne wewnętrzne i zewnętrzne, urządzenie terenu oraz wyposażenie obiektu.

Wartość kontraktu: 68.002.800 zł brutto, tj. 55.740.000 zł netto i 12.262.800 zł podatku VAT

Termin realizacji całości zamówienia: 24 miesiące od daty podpisania umowy

Umowę zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zamawiającego.

5. Umowa na realizację Zespołu Mieszkaniowego Wielorodzinnego przy ul. Bora Komorowskiego w Warszawie

W dniu 20 października br. UNIBEP S.A. zawarł z Dom Development S.A. w Warszawie (Zamawiający) umowę na wybudowanie w ramach Generalnego Wykonawstwa Zespołu Mieszkaniowego Wielorodzinnego przy ul. Bora Komorowskiego w Warszawie.

Wartość kontraktu: 90 630 000 PLN netto, plus należny podatek VAT.

Termin: październik 2009 r. – październik 2011 r.

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Mariusz Sawoniewski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 13 listopada 2009 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

