Treść aneksu nr 1:

Aneks nr 1, zatwierdzony decyzją Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 7 marca 2008 r., do Prospektu Emisyjnego Spółki UNIBEP S.A. zatwierdzonego decyzją Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 29 lutego 2008 r.

Przedmiotem aneksu nr 1 jest
(i) aktualizacja Prospektu Emisyjnego o historyczne informacje finansowe za IV kwartały 2007 r.,
(ii) aktualizacja informacji dotyczących kapitalizacji i zadłużenia, oraz
(iii) opis nowego kontraktu zawartego przez Emitenta.

W związku z tym do Prospektu Emisyjnego wprowadza się poniższe zmiany:

I. Aktualizacja Prospektu Emisyjnego o historyczne informacje finansowe za IV kwartały 2007 r.

Pkt 1.2 Struktura asortymentowa przychodów ze sprzedaży

Tabela: Struktura asortymentowa przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta (tys. PLN) *znajdująca się w punkcie 1.2 Prospektu zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Struktura asortymentowa przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-IV kw. 2007	**2006**	**2005**	**2004**
przychody z działalności budowlanej	390 083	199 646	184 977	108 885
udział (%)	*96%*	*97%*	*98%*	*98%*
przychody z działalności deweloperskiej	13 078	0	0	0
udział (%)	*3%*	*0%*	*0%*	*0%*
Pozostałe przychody	4 617	5 728	4 383	2 145
udział (%)	*1%*	*3%*	*2%*	*2%*
korekta konsolidacyjna	-1 487	-212	-64	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	**406 290**	**205 163**	**189 296**	**111 030**

Źródło: Emitent

Pkt 1.3 Podsumowanie danych finansowych i operacyjnych

Pierwszy akapit uzyskuje nowe, następujące brzmienie:

Zbadane przez Biegłego Rewidenta i prezentowane w Prospekcie skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta za lata 2004, 2005, 2006, jak również niezbadane i nie podlegające przeglądowi sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku zostały sporządzone zgodnie z rozporządzeniem WE nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

Tabela: Wybrane historyczne dane finansowe Grupy Emitenta (tys. PLN) *zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Wybrane historyczne dane finansowe Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-IV kw. 2007	2006	2005	2004
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	406 290	205 163	189 296	111 030
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	404 595	205 158	189 265	110 887
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 695	5	31	143
Zysk ze sprzedaży	28 333	11 035	6 849	5 110
EBITDA	16 366	4 190	1057	546
EBIT	15 388	3 506	539	118
Zysk/Strata brutto	14 820	2 687	94	-50
Zysk/Strata netto	11 604	2 144	-144	-473
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 662	2 850	1 447	1 239
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 516	-1 632	-911	-1 108
Wpływy	47	0	36	109
Wydatki	-4 563	-1 632	-946	-1 217
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 345	-2 699	91	3 384
Wpływy	9 773	3 438	912	4 993
Wydatki	-4 428	-6 137	-821	-1 608
Aktywa razem	140 690	68 545	62 210	40 365
Aktywa trwałe	31 411	17 609	14 990	9 104
Aktywa obrotowe, w tym:	108 925	50 936	47 220	31 261
Zapasy	20 195	7 665	536	2 515
Należności krótkoterminowe*	62 835	38 636	41 410	24 874
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 497	3 073	4 426	3 621
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	354	0	0	0
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	124 226	63 246	58 674	36 584
Rezerwy długo- i krótkoterminowe	10 211	4 667	4 102	3 936
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	15 429	9 947	6 983	4 114
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	2 597	3 858	908	558
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	98 586	48 632	47 589	28 534
Kredyty pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	9 569	1 482	5 377	4 692
Kapitał własny	16 464	5 299	3 536	3 781
Kapitał podstawowy	2 723	2 720	2 720	2 720
Liczba akcji (szt.)	39 632	39 632	39 632	39 632
Zysk/Strata na jedną akcję zwykłą (PLN)	292,78	54,10	-3,63	-11,93
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na 1 akcję w PLN	-	10,09	8,83	0,00

**Zawiera Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności , Kaucje z tytułu umów o budowę , Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę, Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego*
Źródło: Emitent

Tabela: Wskaźniki rentowności Grupy Emitenta *zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Wskaźniki rentowności Grupy Emitenta

	I-IV kw. 2007	2006	2005	2004
Przychody ze sprzedaży (tys. zł)	406 290	205 163	189 296	111 030
Rentowność sprzedaży brutto	6,97%	5,38%	3,62%	4,60%
Rentowność EBITDA	4,03%	2,04%	0,56%	0,49%

Rentowność EBIT	3,79%	1,71%	0,28%	0,11%
Rentowność brutto	3,65%	1,31%	0,05%	-0,05%
Rentowność netto	2,86%	1,04%	-0,08%	-0,43%
Rentowność aktywów (ROA)	11,09%	3,28%	-0,28%	-1,63%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	106,64%	48,52%	-3,95%	-11,08%

Źródło: Emitent

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy Emitenta *zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy Emitenta

	31.12.2007	**31.12.2006**	**31.12.2005**	**31.12.2005**
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,88	0,92	0,94	0,91
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	7,55	11,94	16,59	9,68
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi	1,07	0,95	0,79	0,98
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	0,76	0,76	0,81	0,78
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,12	0,17	0,13	0,13
Wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek	14,36	2,89	0,47	0,22

Źródło: Emitent

Pkt 5 Wybrane informacje finansowe

Tabela: Wybrane historyczne dane finansowe Grupy Emitenta (tys. PLN) *zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Wybrane historyczne dane finansowe Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-IV kw. 2007	**2006**	**2005**	**2004**
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	406 290	205 163	189 296	111 030
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	404 595	205 158	189 265	110 887
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 695	5	31	143
Zysk ze sprzedaży	28 333	11 035	6 849	5 110
EBITDA	16 366	4 190	1057	546
EBIT	15 388	3 506	539	118
Zysk/Strata brutto	14 820	2 687	94	-50
Zysk/Strata netto	11 604	2 144	-144	-473
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 662	2 850	1 447	1 239
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 516	-1 632	-911	-1 108
Wpływy	47	0	36	109
Wydatki	-4 563	-1 632	-946	-1 217
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 345	-2 699	91	3 384
Wpływy	9 773	3 438	912	4 993
Wydatki	-4 428	-6 137	-821	-1 608
Aktywa razem	140 690	68 545	62 210	40 365
Aktywa trwałe	31 411	17 609	14 990	9 104

	I-IV kw. 2007	2006	2005	2004
Aktywa obrotowe, w tym:	108 925	50 936	47 220	31 261
Zapasy	20 195	7 665	536	2 515
Należności krótkoterminowe*	62 835	38 636	41 410	24 874
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 497	3 073	4 426	3 621
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	354	0	0	0
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	124 226	63 246	58 674	36 584
Rezerwy długo- i krótkoterminowe	10 211	4 667	4 102	3 936
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	15 429	9 947	6 983	4 114
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	2 597	3 858	908	558
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	98 586	48 632	47 589	28 534
Kredyty pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	9 569	1 482	5 377	4 692
Kapitał własny	16 464	5 299	3 536	3 781
Kapitał podstawowy	2 723	2 720	2 720	2 720
Liczba akcji (szt.)	39 632	39 632	39 632	39 632
Zysk/Strata na jedną akcję zwykłą (PLN)	292,78	54,10	-3,63	-11,93
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na 1 akcję w PLN	-	10,09	8,83	0,00

**Zawiera Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności , Kaucje z tytułu umów o budowę , Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę, Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego*
Źródło: Emitent

Pkt 7.1.1 Sytuacja finansowa

Tabela: Wskaźniki rentowności Grupy Emitenta *zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Wskaźniki rentowności Grupy Emitenta

	I-IV kw. 2007	2006	2005	2004
Przychody ze sprzedaży (tys. zł)	406 290	205 163	189 296	111 030
Rentowność sprzedaży brutto	6,97%	5,38%	3,62%	4,60%
Rentowność EBITDA	4,03%	2,04%	0,56%	0,49%
Rentowność EBIT	3,79%	1,71%	0,28%	0,11%
Rentowność brutto	3,65%	1,31%	0,05%	-0,05%
Rentowność netto	2,86%	1,04%	-0,08%	-0,43%
Rentowność aktywów (ROA)	11,09%	3,28%	-0,28%	-1,63%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	106,64%	48,52%	-3,95%	-11,08%

Źródło: Emitent

Pierwszy akapit opisu pod ***Tabelą: Wskaźniki rentowności Grupy Emitenta*** *znajdujący się w punkcie 7.1.1 Prospektu otrzymuje nowe, następujące brzmienie:*

W analizowanym okresie, tj. w latach 2004-2007 Grupa Emitenta odnotowała wysoką dynamikę przychodów ze sprzedaży oraz stały wzrost rentowności.

Piąty akapit opisu pod ***Tabelą: Wskaźniki rentowności Grupy Emitenta*** *znajdujący się w punkcie 7.1.1 Prospektu otrzymuje nowe, następujące brzmienie:*

Grupa Emitenta na przestrzeni analizowanych lat, tj. w okresie 2004-2007 stale poprawiała wskaźniki rentowności, tendencja ta została wzmocniona w 2007 roku. Ponadto na uwagę zasługuje szczególnie wysoki wzrost poziomu wskaźnika ROE począwszy od 2006 roku, który ukształtował się poziomie 48,52%, ana koniec IV kwartału 2007 r. wyniósł 106,64%.

Ponadto trzy ostatnie akapity opisu pod ***Tabelą: Wskaźniki rentowności Grupy Emitenta*** *znajdujące się w pkt. 7.1.1 Prospektu otrzymują nowe, następujące brzmienie:*

Wyniki Grupy Emitenta za I-IV kwartały 2007 przyniosły niezwykle dynamiczny wzrost przychodów ze sprzedaży Grupy UNIBEP o 98% w stosunku do całego 2006 roku. W roku 2007 Grupa Emitenta zrealizowała pierwsze przychody z działalności deweloperskiej. Ponadto odnotowano wzrost przychodów ze sprzedaży eksportowej o 33% w stosunku do roku 2006. Jednak głównym źródłem tak dynamicznego wzrostu sprzedaży Grupy Emitenta była realizacja krajowych kontraktów budowlanych o wyższej niż w poprzednich okresach wartości. Istotne jest, iż spółka UNIHOUSE, zgodnie ze stosowanymi w Grupie zasadami rachunkowości, nie ujmuje kosztów i przychodów z budów prowadzonych w systemie deweloperskim do czasu przekazania lokalu/domu finalnemu nabywcy. Należy zaznaczyć, że część spółek deweloperskich stosuje zasady zawarte w MSR 11 umożliwiające księgowanie przychodów i zysków w miarę postępu prac.

W okresie I-IV kwartałów 2007 r. wskaźniki rentowności działalności Grupy Emitenta ukształtowały się na poziomie znacznie wyższym niż w całym 2006 roku. Rentowność sprzedaży brutto ukształtowała się na poziomie 6,97% wobec 5,38% w roku 2006. Wskaźniki rentowności EBITDA i EBIT wyniosły odpowiednio 4,03% i 3,79%, podczas gdy w 2006 r. wynosiły odpowiednio 2,04% i 1,71%. Rentowność netto prowadzonej działalności wyniosła w okresie I-IV kwartałów 2007 r. 2,86% (1,04% w roku 2006). Zysk netto na poziomie 11,6 mln PLN stanowił ponad 5-krotność wyniku z 2006 roku (2,1 mln PLN).

Pkt 7.1.2.1 Istotne przyczyny zmian w przychodach ze sprzedaży

Trzeci, czwarty i piąty akapit opisu w punkcie 7.1.2.1 Prospektu otrzymuje nowe, następujące brzmienie:

Okres czterech kwartałów 2007 roku był okresem pozyskiwania nowych kontraktów i współpracy z nowymi inwestorami. Portfel kontraktów realizowanych przez Grupę UNIBEP poszerzył się o kilka kontraktów o wartości netto powyżej 70 mln zł każdy. Na początku roku podpisany został największy w dotychczasowej historii UNIBEP (jak również całej Grupy) kontrakt krajowy na realizację prac budowlanych o wartości 173 mln zł (Centrum Handlowo-Usługowe ALFA w Białymstoku). Ponadto zmiany przeprowadzone w pionie eksportu, zaktywizowały poczynania na rynkach wschodnich. Efektem tych działań była szersza penetracja rosyjskiego rynku skutkująca podpisaniem kilku nowych kontraktów: kontrakt na realizację kompleksu apartamentowców w Soczi (wartość ponad 109 mln Euro), przejęcie realizacji kompleksu handlowo-biurowo-hotelowego w Kaliningradzie (wartość robót do wykonania wynosi ponad 24 mln EUR), podpisanie listu intencyjnego na realizację kontraktu w Kazaniu (prawie 103 mln EUR).

W 2007 roku Grupa zrealizowała również pierwsze przychody z działalności deweloperskiej oddając do użytku budynek mieszkalny na warszawskiej Pradze (przy ul. Strzeleckiej) oraz kameralne osiedle domów jednorodzinnych w Raszynie pod Warszawą (osiedle wykonane w technologii CETE).

Podsumowując w analizowanym okresie, tj. w latach 2004-2006 oraz w okresie czterech kwartałów 2007, dominującym czynnikiem wzrostu wartości przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta była konsekwentnie wdrażana strategia pozyskiwania znaczących kontraktów krajowych. Kluczowymi w przyszłości czynnikami wzrostu przychodów będą sprzedaż z działalności deweloperskiej oraz sprzedaż eksportowa.

Pkt 7.1.2.2 Istotne czynniki mające wpływ na wynik z działalności operacyjnej

Tabela: Struktura EBIT Grupy Emitenta (tys. PLN) *zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Struktura EBIT Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-IV kw. 2007	2006	2005	2004
Zysk/strata netto ze sprzedaży*	**17 372**	**3 528**	**594**	**197**
Pozostałe przychody operacyjne	**516**	**484**	**125**	**839**
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	9	0	7	0
b) dotacje	22	13	0	8
c) pozostałe, w tym:	485	471	118	831

	I-IV kw. 2007	2006	2005	2004
- rozwiązane odpisy aktualizujące	*117*	*281*	*30*	*470*
- odpisane zobowiązania	*32*	*61*	*0*	*133*
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	*31*	*30*	*51*	*128*
- kary i odszkodowania	*211*	*99*	*2*	*59*
- inne	*94*	*1*	*34*	*40*
Pozostałe koszty operacyjne	**2 500**	**507**	**180**	**918**
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	35	0	50
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	242	354	10	323
- odpisy aktualizujące należności	*242*	*354*	*10*	*323*
c) pozostałe, w tym:	2 258	118	170	545
- spisane należności	*32*	*0*	*0*	*413*
- przekazane darowizny	*32*	*79*	*83*	*40*
- koszty sądowe i procesowe	*68*	*38*	*63*	*48*
- wyroki sądowe	*172*	*0*	*0*	*0*
- likwidacja materiałów niechodliwych	*0*	*0*	*0*	*34*
- rezerwy na zobowiązania	*1 536*	*0*	*0*	*0*
- kary i odszkodowania	*404*			
- inne	*14*	*1*	*24*	*9*
Razem EBIT	**15 388**	**3 506**	**539**	**118**

**zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty zarządu i koszty sprzedaży*
Źródło: Emitent

*Opis pod **Tabelą: Struktura EBIT Grupy Emitenta (tys. PLN)** uzyskuje nowe, następujące brzmienie:*

Z analizy historycznych wyników Grupy Emitenta obejmujących lata 2004-2006 oraz I-IV kwartały 2007 roku wynika, że największy wpływ na wyniki operacyjne w latach 2004-2006 miał wynik na sprzedaży, a co za tym idzie dynamika wzrostu przychodów ze sprzedaży i kosztów ich wytworzenia. Przyczyny wzrostu dynamiki przychodów, jak i rentowności na sprzedaży zostały omówione w punkcie 7.1.2.1 Prospektu. Najistotniejszą pozycją kosztową w układzie rodzajowym był koszt usług obcych. W 2004 roku udział kosztów usług obcych w przychodach ze sprzedaży stanowił 66,4%. W 2005 roku udział ten wzrósł do 69,9%, zaś w 2006 spadł do najniższego w latach 2004-2006 poziomu 65,01%.

Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych nie wpłynęło w sposób znaczący na wyniki operacyjne, jakie zrealizowała Grupa w latach 2004-2006. W latach 2004-2006 (na koniec roku) utrzymywało ono wartość ujemną, w żadnym z analizowanych okresów nie przekraczając jednak poziomu 79 tys. PLN. Najistotniejszymi pozycjami pozostałych kosztów operacyjnych w 2004 roku były koszt spisanych należności oraz koszt aktualizacji aktywów niefinansowych, a najwyższą pozycją przychodową - rozwiązane odpisy aktualizacyjne. W roku 2005 ani pozostałe przychody, ani pozostałe koszty operacyjne nie przekroczyły poziomu 200 tys. PLN. W roku 2006 po stronie kosztowej po raz kolejny istotną pozycją był koszt aktualizacji aktywów niefinansowych.

W okresie I-IV kwartałów 2007 r. saldo pozostałej działalności operacyjnej Grupy Emitenta miało istotny wpływ na wynik operacyjny. Najistotniejszą pozycję pozostałych przychodów operacyjnych stanowiły rozwiązane odpisy aktualizacyjne (0,1 mln. PLN) oraz otrzymane odszkodowania w kwocie 0,2 mln PLN. Pozostałe koszty operacyjne wyniosły natomiast 2,5 mln PLN. Główną pozycją pozostałych kosztów operacyjnych była rezerwa utworzona w związku z rozliczeniami ze spółką Inved-Bud w kwocie 1,5 mln PLN. Szerszy opis ww. rezerwy znajduje się w punkcie 2.2.33 Prospektu. Pozostałymi istotnymi pozycjami pozostałych kosztów operacyjnych w okresie I-IV kwartałów 2007 r. były odpisy aktualizujące należności w kwocie 0,2 mln PLN oraz zapłacone kary i odszkodowania w kwocie 0,4 mln PLN.

Rentowność sprzedaży krajowej, mierzona marżą na sprzedaży brutto (zysk brutto ze sprzedaży krajowej/przychód ze sprzedaży krajowej) stanowiła w 2006 roku 4,78%, natomiast rentowność sprzedaży eksportowej (mierzona j.w.) sięgnęła 8,93%. Dla porównania w 2005 roku rentowności te kształtowały się odpowiednio: 3,67% i 3,19%, zaś w 2004 Grupa zrealizowała wyłącznie sprzedaż krajową o marży na sprzedaży 4,6% (na rynkach zagranicznych występowała w charakterze podwykonawcy polskich firm, a także rozpoczynała projekty, z których zrealizowała przychody w następnych latach).

W okresie I-IV kwartałów 2007 roku rentowność sprzedaży krajowej wyniosła 6,94%, zaś eksportowej 7,27%.

Pkt 7.4.1.1 Źródła kapitału

Tabela: Źródła kapitału Grupy Emitenta (tys. PLN) *zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Źródła kapitału Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-IV kw. 2007	2006	2005	2004
Razem finansowanie długoterminowe	**3 715**	**2 862**	**465**	**438**
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	3	0	0	0
Zaciągnięcie długoterminowych kredytów i pożyczek	3 712	2 862	465	438
Emisja długoterminowych instrumentów dłużnych	0	0	0	0
Inne	0	0	0	0
Razem finansowanie krótkoterminowe	**26 767**	**3 426**	**1 930**	**5 903**
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	20 662	2 850	1 447	1 239
Wpływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	47	0	36	109
Zaciągnięcie krótkoterminowych kredytów i pożyczek	6 058	479	414	4 555
Emisja krótkoterminowych instrumentów dłużnych	0	0	0	0
Inne	0	97	33	0
Razem źródła kapitału	**30 482**	**6 288**	**2 395**	**6 341**
Środki pieniężne (stan na początek okresu)*	2 784	4 265	3 638	121
Środki pieniężne (stan na koniec okresu)*	24 275	2 784	4 265	3 638

**pomniejszone o zadłużenie z tytułu kredytów w rachunku bieżącym*
Źródło: Emitent

Tabela: ***Kapitały własne i kapitały obce Grupy Emitenta (tys. PLN)*** *zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Kapitały własne i obce Grupy Emitenta (tys. PLN)

Stan na koniec okresu	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Kapitały własne	**16 464**	**5 299**	**3 536**	**3 781**
Kapitały obce	**124 226**	**63 246**	**58 674**	**36 584**
Kapitały obce długoterminowe, w tym:	17 155	11 434	8 345	5 121
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	*2 597*	3 858	908	558
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	*324*	*288*	*234*	*185*
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	*1 403*	*1 199*	*1 128*	*822*
Kaucje z tytułu umów o budowę	*12 342*	*5 547*	*5 565*	*2 996*
Przychody przyszłych okresów	*490*	*542*	*510*	*560*
Kapitały obce krótkoterminowe, w tym:	107 071	51 812	50 328	31 463
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	*79 199*	*39 432*	*33 853*	*20 431*
Kaucje z tytułu umów o budowę	*3 865*	*2 392*	*1 127*	*444*
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	*1 101*	*3 455*	*6 578*	*2 936*
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	*9 569*	*1 482*	*5 377*	*4 692*
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	*2 374*	*413*	*622*	*0*
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	*8 484*	*3 180*	*2 740*	*2 929*
Przychody przyszłych okresów	*2 479*	*1 459*	*31*	*32*

Źródło: Emitent

*Ponadto treść siódmego i ósmego akapitu do opisu pod **Tabelą: Kapitały własne i kapitały obce Grupy Emitenta (tys. PLN)** znajdującego się w pkt. 7.4.1.1 otrzymuje nowe, następujące brzmienie:*

Na dzień 31 grudnia 2007 r. Grupa Emitenta posiadała zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek wobec:

- NORDEA Bank Polska S.A. w łącznej kwocie 688 tys. PLN,
- Banku Spółdzielczego w Brańsku w łącznej kwocie 911 tys. PLN,
- Podlaskiej Fundacji Rozwoju Regionalnego w kwocie 295 tys. PLN,
- Podlaskiego Funduszu Kapitałowego w kwocie 593 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. Grupa Emitenta posiadała zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek wobec:

- NORDEA Bank Polska S.A. w łącznej kwocie 7 556 tys. PLN,
- Banku Spółdzielczego w Brańsku w łącznej kwocie 1 118 tys. PLN,
- Podlaskiej Fundacji Rozwoju Regionalnego w kwocie 59 tys. PLN,
- Podlaskiego Funduszu Kapitałowego w kwocie 291 tys. PLN.

Pkt 7.4.1.2 Źródła i kwoty oraz opis przepływów środków pieniężnych Grupy Emitenta

*Tabela: **Struktura przepływów środków pieniężnych Grupy Emitenta (tys. PLN)** zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Struktura przepływów środków pieniężnych Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-IV kw. 2007	2006	2005	2004
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**20 662**	**2 850**	**1 447**	**1 239**
Zysk (strata) brutto	14 820	2 687	94	-50
Korekty razem, w tym:	5 842	162	1 353	1 290
Amortyzacja	978	684	518	428
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-4 516**	**-1 632**	**-911**	**-1 108**
Wpływy	47	0	36	109
Wydatki	-4 563	-1 632	-946	-1 217
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**5 345**	**-2 699**	**91**	**3 384**
Wpływy	9 773	3 438	912	4 993
Wydatki, w tym:	-4 428	-6 137	-821	-1 608
Dywidendy wypłacone	-400	-350	0	0
Przepływy pieniężne netto razem	**21 491**	**-1 481**	**628**	**3 516**
Środki pieniężne na początek okresu	2 784	4 265	3 638	121
Środki pieniężne na koniec okresu	**24 275**	**2 784**	**4 265**	**3 638**

Źródło: Emitent

*Ponadto zostaje usunięty **szósty** akapit opisu pod Tabelą: **Struktura przepływów środków pieniężnych Grupy Emitenta,** a treść **ostatniego** akapitu ww. opisu znajdującego się w punkcie 7.4.1.2 Prospektu otrzymuje nowe, następujące brzmienie:*

W okresie czterech kwartałów 2007 roku Grupa Emitenta zrealizowała przepływy z działalności operacyjnej na relatywnie wysokim poziomie. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych na poziomie 45,7 mln PLN, pozwoliła Grupie zrównoważyć wzrost poziomu należności o 33,0 mln PLN, a wraz zyskiem brutto na poziomie 14,8 mln PLN złożyła się na rezultat przepływów operacyjnych netto w kwocie 20,7 mln PLN, podczas gdy poziom zapasów wzrósł o 12,5 mln PLN, zaś rezerw o 5,3 mln PLN.
W okresie czterech kwartałów 2007 roku Grupa zanotowała przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej na poziomie -4,5 mln PLN, w których najistotniejszą pozycją było nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych na sumę -4,5 mln PLN.

Przepływy netto z działalności finansowej zamknęły się w kwocie 5,3 mln PLN, ich głównym źródłem były wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów na poziomie 9,8 mln PLN, zaś głównymi wydatkami spłata pożyczek i kredytów w kwocie 3,2 ,mln PLN oraz wypłacona dywidenda na poziomie 0,4 mln. PLN.

Pkt 7.4.1.3 Potrzeby kredytowe oraz struktura finansowania

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy Emitenta

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,88	0,92	0,94	0,91
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	7,55	11,94	16,59	9,68
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi	1,07	0,95	0,79	0,98
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	0,76	0,76	0,81	0,78
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,12	0,17	0,13	0,13
Wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek	14,36	2,89	0,47	0,22

Źródło: Emitent

Ponadto treść ***trzeciego*** *akapitu opisu pod* ***Tabelą: Wskaźniki zadłużenia Grupy Emitenta*** *znajdującego się w punkcie 7.4.1.3 Prospektu otrzymuje nowe, następujące brzmienie:*

Wysoki poziom zadłużenia krótkoterminowego w latach 2004-2007 w konsekwencji wpłynął na wysoki poziom wskaźnika ogólnego zadłużenia i wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych. Wynikało to głównie z faktu, że w analizowanym okresie, Spółka finansowała się z wpływów z działalności operacyjnej oraz krótkoterminowych kredytów obrotowych. Dopiero począwszy od 2006 zaczął rosnąć poziom zadłużenia długoterminowego Grupy wynikający z rozpoczęcia finansowanej, po części długoterminowymi kredytami bankowymi, działalności deweloperskiej. Część zadłużenia wynikającego z długoterminowych kredytów inwestycyjnych, przypadająca do spłaty w danym roku jest traktowana jako zobowiązania krótkoterminowe. W strukturze finansowania krótkoterminowymi kapitałami obcymi Grupy UNIBEP największy udział przypadał na zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (od 65% w 2004 roku do 76% w 2006 roku i 74% III kwartale 2007 roku). We wskaźnikach osiągniętych przez Grupę UNIBEP za I-IV kwartały 2007 roku wyróżniał się przede wszystkim bardzo wysoki poziom wskaźnika pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek (14,36%), oraz wartość EBIT znacząco przekraczająca wartość kosztów finansowych z tytułu odsetek.

Tabela: Zobowiązania krótkoterminowe Grupy Emitenta z tytułu wykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych instrumentów finansowych na dzień 30.09.2007 r. *znajdująca się w pkt 7.4.1.3 Prospektu, zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Zobowiązania krótkoterminowe Grupy Emitenta z tytułu wykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych instrumentów finansowych na dzień 31.12.2007 r.

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota do spłaty (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Płatność rat
UNIHOUSE						
Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny na zakup nieruchomości 3 578 tys. PLN	3 271	PLN	WIBOR 1M + marża banku	31.01.2009	W ratach
Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny na zakup nieruchomości 4 681 tys. PLN	4 285	PLN	WIBOR 1M + marża banku	31.01.2009	W ratach
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt w rachunku bieżącym 3 000 tys. PLN	268	PLN	WIBOR 1M + marża banku	02.04.2010	Jednorazowo na koniec okresu

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota do spłaty (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Płatność rat
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny 800 tys. PLN	215	PLN	WIBOR 1M + marża banku	28.02.2010	W ratach
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny 500 tys. PLN	125	PLN	WIBOR 1M + marża banku	30.06.2009	W ratach
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny – pokrycie kosztów linii produkcyjnej 1 600 tys. PLN	510	PLN	WIBOR 1M + marża banku	1 000 tys. PLN do 31.12.2008, 600 tys. PLN do 31.12.2009	1 000 tys. PLN do 31.12.2008, 600 tys. PLN do 31.12.2009
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Pożyczka 120 tys. PLN	59	PLN	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	30.06.2009	W ratach
Podlaski Fundusz Kapitałowy Sp. z o.o.	Pożyczka 800 tys. PLN	291	PLN	stała stopa oprocentowania w skali roku	17.12.2009	W ratach

Źródło: Emitent

Tabela: Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe Grupy Emitenta z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 30.09.2007 r. *znajdująca się w pkt. 7.4.1.3 Prospektu, zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

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

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota do spłaty (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Płatność rat
UNIBEP						
Bank Milenium S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym 4 000 tys.	4 000	PLN	WIBOR 1 M + marża banku	16.07.2008	Jednorazowo na koniec okresu
Kredyt Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym 3 000 tys.	3 000	PLN	WIBOR O/N + marża banku	21.09.2008	Jednorazowo na koniec okresu
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy 4 500 tys.	4 500	PLN	WIBOR 1 M + marża banku	28.03.2009	Jednorazowo na koniec okresu
UNIHOUSE						
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt w rachunku bieżącym 3 000 tys.	2 732	PLN	WIBOR 1.M + marża banku	02.04.2010	Jednorazowo na koniec okresu

Źródło: Emitent

Tabela: Zobowiązania długoterminowe Grupy Emitenta z tytułu wykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych instrumentów finansowych na dzień 30.09.2007 r. *znajdująca się w pkt. 7.4.1.3 Prospektu, zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Zobowiązania długoterminowe Grupy Emitenta z tytułu wykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych instrumentów finansowych na dzień 31.12.2007 r.

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota do spłaty (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Płatność rat
UNIHOUSE						
Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny na zakup nieruchomości 3 578 tys. PLN	298	PLN	WIBOR 1M + marża banku	31.01.2009	W ratach

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota do spłaty (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Płatność rat
Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny na zakup nieruchomości 4 681 tys. PLN	390	PLN	WIBOR 1M + marża banku	31.01.2009	W ratach
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny – pokrycie kosztów linii produkcyjnej 1 600 tys. PLN	599	PLN	WIBOR 1M + marża banku	1 000 tys. PLN do 31.12.2008, 600 tys. PLN do 31.12.2009	1 000 tys. PLN do 31.12.2008, 600 tys. PLN do 31.12.2009
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny – modernizacja zakładu produkcji 800 tys. PLN	250	PLN	WIBOR 1M + marża banku	28.02.2010	w ratach
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny – modernizacja zakładu produkcji 500 tys. PLN	62	PLN	WIBOR 1M + marża banku	30.06.2009	W ratach
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Pożyczka 120 tys. PLN	295	PLN	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	30.06.2009	w ratach
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Pożyczka 800 tys. PLN	30	PLN	stała stopa oprocentowania w skali roku	17.12.2009	w ratach

Tabela: Potencjalne zobowiązania długoterminowe Grupy Emitenta z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 30.09.2007 r. *znajdująca się w pkt. 7.4.1.3 Prospektu, zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Potencjalne zobowiązania długoterminowe Grupy Emitenta z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2007 r.

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota do spłaty (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Płatność rat
UNIHOUSE						
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny- pokrycie kosztów linii produkcyjnej 1 600 tys. PLN	491	PLN	WIBOR 1M + marża banku	1 000 tys. PLN do 31.12.2008, 600 tys. PLN do 31.12.2009	1 000 tys. PLN do 31.12.2008, 600 tys. PLN do 31.12.2009

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy Emitenta *znajdująca się w pkt. 7.4.1.3 Prospektu zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy Emitenta

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Wskaźnik płynności bieżącej	1,02	0,98	0,94	0,99
Wskaźnik płynności szybkiej	0,83	0,84	0,93	0,91

Źródło: Emitent

*Ponadto treść opisu pod **Tabelą: Wskaźniki płynności Grupy Emitenta** znajdującego się w pkt. 7.4.1.3 otrzymała nowe, następujące brzmienie:*

W latach 2004-2006 wskaźniki płynności Grupy Emitenta znajdowały się poniżej poziomów uznawanych rynkowo za bezpieczne z punktu widzenia płynności firmy, a w szczególności możliwości szybkiej regulacji zobowiązań. Jednocześnie zauważalna jest tendencja do poprawy wskaźników płynności Grupy Emitenta, szczególnie widoczna w 2007 roku.

***Tabela: Kapitał obrotowy Grupy Emitenta (tys. PLN)** znajdująca się w pkt. 7.4.1.3 zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Kapitał obrotowy Grupy Emitenta (tys. PLN)

L.p.		31.12.2007	31.12.2006	31.122005	31.122004
1	Aktywa obrotowe	108 925	50 936	47 220	31 261
2	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 497	3 073	4 426	3 621
3	Aktywa obrotowe skorygowane (1-2)	84 428	47 863	42 794	27 640
4	Zobowiązania krótkoterminowe	107 071	51 812	50 328	31 463
5	Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	9 569	1 482	5 377	4 692
6	Zobowiązania krótkoterminowe skorygowane (4-5)	97 501	50 330	44 951	26 771
7	Kapitał obrotowy (1-4)	1 854	-876	-3 108	-202
8	Zapotrzebowanie na środki obrotowe (3-6)	-13 073	-2 467	-2 157	869
9	Saldo netto środków obrotowych (7-8)	14 927	1 592	-951	-1 071
10	Udział środków własnych w finansowaniu aktywów obrotowych (7/1)	1,7%	-1,72%	-6,58%	-0,65%

Źródło: Emitent

***Tabela: Cykle rotacji Grupy Emitenta (dni)** znajdująca się w pkt 7.4.1.3 zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Cykle rotacji Grupy Emitenta (dni)

L.p.		I-IV kw. 2007	2006	2005	2004
1	Cykl rotacji zapasów	13,5	7,7	3,1	4,3
2	Cykl rotacji należności	45,6	71,2	63,9	40,9
3	Cykl rotacji zobowiązań	65,7	84,0	66,1	41,1
4	Cykl operacyjny (1+2)	59,0	78,9	67,0	45,3
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	-6,7	-5,1	0,9	4,1

Źródło: Emitent

*Ponadto treść drugiego akapitu opisu pod **Tabelą: Cykle rotacji Grupy Emitenta** znajdującego się w pkt. 7.4.1.3 Prospektu otrzymała nowe, następujące brzmienie:*

W okresie I-IV kwartałów 2007 roku cykl rotacji zapasów Grupy Emitenta wyniósł 13,5 dnia, natomiast cykl rotacji należności 45,6 dnia, co w zestawieniu z cyklem rotacji zobowiązań o długości 65,7 zaskutkowało cyklem konwersji gotówki na poziomie -6,7 dnia.

Pkt 8.2.2.1 Struktura asortymentowa przychodów ze sprzedaży

Tabela: Struktura asortymentowa przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta (tys. zł) *znajdująca się w pkt. 8.2.2.1 zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Struktura asortymentowa przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-IV kw. 2007	**2006**	**2005**	**2004**
przychody z działalności budowlanej	390 083	199 646	184 977	108 885
udział (%)	*96%*	*97%*	*98%*	*98%*
przychody z działalności deweloperskiej	13 078	0	0	0
udział (%)	*3%*	*0%*	*0%*	*0%*
Pozostałe przychody	4 617	5 728	4 383	2 145
udział (%)	*1%*	*3%*	*2%*	*2%*
korekta konsolidacyjna	-1 487	-212	-64	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	**406 290**	**205 163**	**189 296**	**111 030**

Źródło: Emitent

Pkt 8.2.2.2 Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży

Tabela: Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta (tys. PLNł) *znajdująca się w pkt. 8.2.2.2 zostaje zastąpiona poniższą tabelą:*

Tabela: Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-IV kw. 2007	**2006**	**2005**	**2004**
Sprzedaż krajowa	367 003	175 670	169 194	111 030
udział (%)	*90,33%*	*85,62%*	*89,38%*	*100,00%*
Eksport	39 287	29 493	20 102	0
udział (%)	*9,67%*	*14,38%*	*10,62%*	*0,00%*
Przychody ze sprzedaży ogółem	**406 290**	**205 163**	**189 296**	**111 030**

Źródło: Emitent

Treść drugiego akapitu w opisie pod ***Tabelą: Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta (tys. PLN)*** *znajdującym się w pkt. 8.2.2.2 uzyskały nowe, następujące brzmienie:*

Niższy niż w latach 2004-2006 udział sprzedaży eksportowej w sprzedaży ogółem zrealizowanej w okresie I-IV kwartałów 2007 r. wynikał z faktu, iż Grupa Emitenta zrealizowała wysoki wzrost sprzedaży krajowej (wzrost o 109% w stosunku do całego 2006 roku). Sprzedaż eksportowa Grupy UNIBEP w okresie I-IV kwartałów 2007 r. była o 33% wyższa niż w roku 2006.

Pkt 24.4 Skonsolidowane śródroczne informacje finansowe i inne

Podrozdział 24.4.1 Prospektu „Skonsolidowane śródroczne informacje finansowe za okres od 01.01.2007 do 30.09.2007" zostaje zastąpiony podrozdziałem 24.4.1 Prospektu „Skonsolidowane śródroczne informacje finansowe za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007".

24.4.1 Skonsolidowane śródroczne informacje finansowe za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Emitenta za okres od 01-01-2007 do 31-12-2007 nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

SKONSOLIDOWANY BILANS

	NOTA	2007-12-31	2006-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	*1*	9 108 243,07	5 125 745,00
Wartości niematerialne		794 729,41	601 190,78
Środki trwałe w budowie		179 312,33	30 232,07
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		111 250,00	353 500,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	*2*	17 276 551,12	8 361 480,05
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*3*	3 385 983,00	2 548 374,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		509 618,95	541 937,04
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		45 529,82	46 550,34
Aktywa trwałe razem		**31 411 217,70**	**17 609 009,28**
Aktywa obrotowe		-	
Zapasy	*4*	20 195 471,52	7 665 186,47
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	*5*	53 894 982,17	29 979 924,75
Kaucje z tytułu umów o budowę	*2*	3 409 259,51	2 692 835,67
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	*18*	4 875 334,72	5 687 392,56
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		655 472,08	275 641,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		24 496 598,03	3 073 415,45
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 397 881,90	1 561 953,14
Aktywa obrotowe razem		**108 924 999,93**	**50 936 349,04**
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		353 500,00	**-**
AKTYWA RAZEM		**140 689 717,63**	**68 545 358,32**

	NOTA	2007-12-31	2006-12-31
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		2 722 718,40	2 719 700,00
Udziały własne		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		- 2 499,10	- 786,81
Pozostałe kapitały		4 870 306,01	3 068 176,43
Zyski (straty) zatrzymane		8 873 530,13	- 487 947,69
Kapitał własny ogółem		**16 464 055,44**	**5 299 141,93**
Zobowiązania długoterminowe		-	
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	*6*	2 597 054,45	3 858 272,07
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	*7*	323 807,07	288 494,81
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	*3*	1 402 511,00	1 198 988,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	*2*	12 342 023,10	5 546 671,97
Przychody przyszłych okresów		489 684,53	541 910,09
Zobowiązania długoterminowe razem		**17 155 080,15**	**11 434 336,94**
Zobowiązania krótkoterminowe		**-**	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	*8*	79 198 678,62	39 431 575,50
Kaucje z tytułu umów o budowę	*2*	3 864 555,64	2 392 081,88
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	*18*	1 100 519,52	3 455 489,48
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	*6*	9 569 401,30	1 481 687,72
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 374 013,52	412 583,41
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	*7*	8 484 272,38	3 179 733,40
Przychody przyszłych okresów		2 479 141,06	1 458 728,06
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**107 070 582,04**	**51 811 879,45**
PASYWA RAZEM		**140 689 717,63**	**68 545 358,32**
Wartość księgowa		16 464 055,44	5 299 141,93
Liczba udziałów/akcji		39 632	39 632
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		415,42	133,71
Rozwodniona liczba udziałów/akcji		39 632	39 632
Rozwodniona wartość księgowa na jedne udział/akcję (w zł)		415,42	133,71

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	NOTA	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ 2007-12-31	2006-12-31
Działalność operacyjne			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	*9*	404 594 816,46	205 158 120,64
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	*10*	1 695 092,35	4 678,73
Przychody ze sprzedaży ogółem		**406 289 908,81**	**205 162 799,37**
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	*11*	376 520 002,82	194 126 426,86
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		1 436 595,90	1 402,81
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**28 333 310,09**	**11 034 969,70**
Koszty sprzedaży		0	225 442,44
Koszty zarządu		10 961 209,23	7 281 099,56
Pozostałe przychody operacyjne	*12*	515 867,87	484 389,28
Pozostałe koszty operacyjne	*13*	2 500 277,54	507 259,87
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**15 387 691,19**	**3 505 557,11**
Przychody finansowe	*14*	1 144 122,29	916 966,42
Koszty finansowe	*15*	1 711 496,47	1 735 262,01
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**14 820 317,01**	**2 687 261,52**
Podatek dochodowy		3 216 709,61	543 754,41
Zysk (strata) netto		**11 603 607,40**	**2 143 507,11**
Z tego przypadający:			
akcjonariuszom/udziałowcom jednostki dominującej		11 603 607,40	2 143 507,11
akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym		-	-

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE

ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ 31-12-2007

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. za 2006 r. i UNIHOUSE Sp z o.o. za 2006 r na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	1 802 129,58	- 1 802 129,58	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-	-	11 603 607,40	**11 603 607,40**
-podwyższenie kapitału podstawowego w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji	3 018,40								**3 018,40**
-różnice z przeliczenia UNIEP LWÓW TзOB Ukraina	-	-	- 1 712,29	-	-	-	-	-	**- 1 712,29**
31 GRUDNIA 2007r.	**2 722 718,40**	**-**	**- 2 499,10**	**1 092 358,40**	**-**	**3 777 947,61**	**- 2 730 077,27**	**11 603 607,40**	**16 464 055,44**

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE

ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ 31-12-2006

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 2006r.	**2 719 700,00**	**-**	**-**	**1 092 358,40**	**-**	**778 283,56**	**- 2 032 910,90**	**978 990,57**	**3 536 421,63**
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	978 990,57	- 978 990,57	-
- podział zysku UNIBEP BEP S.A. za okres 29.03.2005 do 31.12.2005 r. i UNIHOUSE sp z o.o. za okres 01.01.2005 do 31.01.2005 r na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	1 197 534,47	- 1 197 534,47	-	-
- podział zysku UNIBEP BEP S.A. za okres 29.03.2005 do 31.12.2005 r. - ZFŚS	-	-	-	-	-	-	- 30 000,00	-	**- 30 000,00**
- podział zysku UNIBEP BEP S.A. za okres 29.03.2005 do 31.12.2005 r. - dywidenda	-	-	-	-	-	-	- 350 000,00	-	**- 350 000,00**
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	2 143 507,11	**2 143 507,11**
-róznice z przeliczenia UNIBUD TзOB Ukraina	-	-	- 786,81	-	-	-	-	-	**- 786,81**
31 GRUDNIA 2006 r.	**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**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	2007-12-31	2006-12-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	14 820 317,01	2 687 261,52
II. Korekty razem	5 841 614,71	162 407,12
1. Amortyzacja	978 214,53	684 134,75
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	46 223,29	-6 766,91
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	454 490,44	483 557,03
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	47 912,55	35 166,75
5. Zmiana stanu rezerw	5 339 851,24	494 274,73
6. Zmiana stanu zapasów	-12 530 285,05	-7 129 315,85
7. Zmiana stanu należności	-33 036 746,49	2 512 760,10
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	45 689 958,05	3 703 287,73
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 133 279,20	602 582,71
10. Inne korekty	-12 086,47	-1 033,92
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-2 269 196,58	-1 216 240,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**20 661 931,72**	**2 849 668,64**
Przepływy pieniężnie z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-4 451 977,02	-1 278 573,29
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	47 337,75	480,07
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów		
Nabycie akcji i udziałów		-353 500,00
Odsetki i dywidendy otrzymane		
Pożyczki spłacone/(udzielone)		
Pozostałe	-111 250,00	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-4 515 889,27**	**-1 631 593,22**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	9 769 701,66	3 341 157,26
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-3 170 051,06	-4 938 912,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	3 018,40	
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów		
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-393 835,87	-358 672,31
Zapłacone odsetki	-464 327,32	-489 728,82
Wypłacone dywidendy	-400 000,00	-350 000,00
Pozostałe		96 880,55
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**5 344 505,81**	**-2 699 275,32**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	**21 490 548,26**	**-1 481 199,90**
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	14 375,48	124 827,45
- różnice kursowe	-46 223,29	6 766,91
Środki pieniężne na początek okresu	**2 784 099,53**	**4 265 299,43**
Środki pieniężne na koniec okresu	**24 274 647,79**	**2 784 099,53**
– w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	76 099,06	290 346,39

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
Środki trwałe	9 108 243,07	5 125 745,00
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 182 159,97	2 852 396,36
- urządzenia techniczne i maszyny	2 524 570,19	998 166,25
- środki transportu	1 882 084,80	724 076,84
- inne środki trwałe	519 428,11	551 105,55
Środki trwałe w budowie	179 312,33	30 232,07
RAZEM	**9 287 555,40**	**5 155 977,07**

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)	1 432 081,77	1 871 720,01	1 441 088,17	97 000,07	3 161 278,37	-	8 003 168,39
- zakup	-	302 486,83	566 648,09	97 816,82	3 161 278,37	-	4 128 230,11
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	1 432 081,77	1 580 116,34	-	-	-	-	3 012 198,11
- leasing	-	-	880 598,41	-	-	-	880 598,41
- korekty konsolidacyjne	-	- 10 883,16	- 6 158,33	- 816,75	-	-	- 17 858,24
Zmniejszenia	26 010,60	71 467,46	154 539,93	40 185,05	3 012 198,11	-	3 304 401,15
- sprzedaż	-	58 090,83	154 539,93	35 856,48	-	-	248 487,24
- likwidacja i inne	26 010,60	13 376,63	-	4 328,57	-	-	43 715,80
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	3 012 198,11	-	3 012 198,11
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2007.	**5 443 834,71**	**3 454 586,41**	**2 697 799,35**	**1 016 113,31**	**179 312,33**	**-**	**12 791 646,11**
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)	76 307,56	273 848,61	128 540,28	88 492,46	-	-	567 188,91
Zwiększenia	136 107,59	331 513,76	283 405,15	106 107,56	-	-	857 134,06
- amortyzacja bieżąca	136 107,59	331 513,76	283 405,15	106 107,56	-	-	857 134,06
Zmniejszenia:	59 800,03	57 665,15	154 864,87	17 615,10	-	-	289 945,15
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	5 565,85	51 347,03	150 910,33	18 701,80	-	-	226 525,01
- korekty konsolidacyjne	54 234,18	6 318,12	3 954,54	- 1 086,70	-	-	63 420,14
UMORZENIE 31.12.2007.	**1 261 674,74**	**930 016,22**	**815 714,55**	**496 685,20**	**-**	**-**	**3 504 090,71**
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.	**4 182 159,97**	**2 524 570,19**	**1 882 084,80**	**519 428,11**	**179 312,33**	**-**	**9 287 555,40**

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2006

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2006 r.	**3 748 967,23**	**958 674,18**	**1 092 094,06**	**794 029,02**	**4 073,10**	**6 597 837,59**
Zwiększenia (z tytułu)	1 397 206,06	755 690,30	368 757,05	166 225,75	30 232,07	2 718 111,23
- zakup	239 233,01	255 468,59	4 497,77	166 225,75	30 232,07	695 657,19
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	4 073,10	-	-	-	-	4 073,10
- aport	3 282 134,00	-	-	-	-	3 282 134,00
- leasing	-	500 221,71	364 259,28	-	-	864 480,99
- korekty konsolidacyjne	- 2 128 234,05	-	-	-	-	- 2 128 234,05
Zmniejszenia	1 108 409,75	60 030,62	49 600,00	956,48	4 073,10	1 223 069,95
- sprzedaż	-	6 227,36	-	956,48	-	7 183,84
- aport	1 108 409,75	45 490,20	-	-	-	1 153 899,95
- likwidacja	-	8 313,06	49 600,00	-	-	57 913,06
'- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	4 073,10	4 073,10
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2006 r.	**4 037 763,54**	**1 654 333,86**	**1 411 251,11**	**959 298,29**	**30 232,07**	**8 092 878,87**
UMORZENIE 01.01.2006 r.	**1 096 016,71**	**438 575,01**	**487 545,71**	**312 255,84**	**-**	**2 334 393,27**
Umorzenie za okres (z tytułu)	89 350,47	217 592,60	199 628,56	95 936,90	-	602 508,53
Zwiększenia	89 350,47	226 246,20	219 468,56	96 893,38	-	631 958,61
- amortyzacja bieżąca	89 350,47	226 246,20	219 468,56	96 893,38	-	631 958,61
Zmniejszenia	-	8 653,60	19 840,00	956,48	-	29 450,08
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	8 653,60	19 840,00	956,48	-	29 450,08
- umorzenie środków trwałych wniesionych aportem	261 499,69	42 602,70	-	-	-	304 102,39
- korekty konsolidacyjne	- 261 499,69	- 42 602,70	-	-	-	- 304 102,39
UMORZENIE 31.12.2006 r.	**1 185 367,18**	**656 167,61**	**687 174,27**	**408 192,74**	**-**	**2 936 901,80**
WAROŚĆ NETTO 01.01.2006 r.	**2 652 950,52**	**520 099,17**	**604 548,35**	**481 773,18**	**4 073,10**	**4 263 444,32**
WAROŚĆ NETTO 31.12.2006 r.	**2 852 396,36**	**998 166,25**	**724 076,84**	**551 105,55**	**30 232,07**	**5 155 977,07**

NOTA 2

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	17 276 551,12	8 361 480,05
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	3 409 259,51	2 692 835,67
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	**20 685 810,63**	**11 054 315,72**
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 342 023,10	5 546 671,97
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	3 864 555,64	2 392 081,88
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	**16 206 578,74**	**7 938 753,85**

STAN DYSKONTA	31-12-2007	31-12-2006
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	3 468 077,89	1 629 223,66
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	1 985 406,09	1 081 975,56

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-2 504 692,80	-878 308,08
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 401 404,08	565 566,64
Ogółem korekta marży brutto	**-1 103 288,72**	**-312 741,44**
Korekta przychodów finansowych	665 838,58	855 078,32
Korekta kosztów finansowych	497 973,54	617 184,97
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-171 651,80	9 808,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	349 382,30	4 414,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat - należności z tytułu kaucji	**-757 693,18**	**-60 626,09**

NOTA 3

PODATEK ODROCZONY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2007 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	321 729,00	367 751,00	689 480,00
Rezerwa na badanie bilansu	6 840,00	5 510,00	12 350,00
Rezerwy na urlopy zaległe	163 896,00	75 534,00	239 430,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	126 026,00	65 391,00	191 417,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	110 898,00	- 23 778,00	87 120,00
Inne koszty	-	4 187,00	4 187,00
Premia	-	287 555,00	287 555,00
Odprawy emerytalne, rentowe - długot.	54 814,00	6 709,00	61 523,00
Odprawy emerytalne, rentowe - krótk.	786,00	- 299,00	487,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	656 122,00	- 447 023,00	209 099,00
Kontrakty - rezerwa na straty	421,00	- 421,00	-
Należności dyskonto	309 553,00	349 383,00	658 936,00
Nieopłacone odsetki	4 976,00	- 4 976,00	-
Produkcja niezakończona podatkowo	738 347,00	124 963,00	863 310,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	50 796,00	30 293,00	81 089,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	3 170,00	- 3 170,00	-
RAZEM AKTYWA	**2 548 374,00**	**837 609,00**	**3 385 983,00**
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	896 279,00	30 036,00	926 315,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	64 317,00	27 789,00	92 106,00
Dyskonto zobowiązań	205 575,00	171 652,00	377 227,00
Pozostałe	15 207,00	(15 207,00)	-
Kary naliczone a nie otrzymane	7 459,00	(7 459,00)	-
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	10 151,00	(3 288,00)	6 863,00
RAZEM REZERWY	**1 198 988,00**	**203 523,00**	**1 402 511,00**
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczony - wpływ na wynik finansowy	**1 349 386,00**	**634 086,00**	**1 983 472,00**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2005 r.	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	287 519,00	34 210,00	321 729,00
Rezerwy na urlopy zaległe	113 428,00	50 468,00	163 896,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	86 957,00	39 069,00	126 026,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	100 252,00	10 646,00	110 898,00
Inne koszty	8 360,00	- 1 520,00	6 840,00
Odprawy emerytalne, rentowe - długot.	44 518,00	10 296,00	54 814,00
Odprawy emerytalne, rentowe - krótk.	1 475,00	- 689,00	786,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	1 222 487,00	- 566 365,00	656 122,00
Kontrakty - rezerwa na straty	27 366,00	- 26 945,00	421,00
Należności dyskonto	305 139,00	4 414,00	309 553,00
Pozostałe koszty	-	-	-
Nieopłacone odsetki	4 468,00	508,00	4 976,00
Produkcja niezakończona podatkowo	86 732,00	651 615,00	738 347,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	-	50 796,00	50 796,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	-	3 170,00	3 170,00
RAZEM AKTYWA	**2 288 701,00**	**259 673,00**	**2 548 374,00**
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	878 334,00	17 945,00	896 279,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	34 550,00	29 767,00	64 317,00
Dyskonto zobowiązań	215 383,00	- 9 808,00	205 575,00
Pozostałe	-	15 207,00	15 207,00
Kary naliczone a nie otrzymane	-	7 459,00	7 459,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	-	10 151,00	10 151,00
RAZEM REZERWY	**1 128 267,00**	**70 721,00**	**1 198 988,00**
Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczony - wpływ na wynik finansowy	**1 160 434,00**	**188 952,00**	**1 349 386,00**

NOTA 4

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
Materiały	1 480 287,11	2 082 592,57
Półprodukty i produkty w toku	4 341 768,32	3 031 770,62
Produkty gotowe	-	-
Towary	14 075 053,28	2 550 823,28
Zaliczki na dostawy	298 362,81	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	**20 195 471,52**	**7 665 186,47**
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	**20 195 471,52**	**7 665 186,47**

NOTA 5

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
Należności z tytułu dostaw i usług	50 772 908,34	27 034 118,05
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 779 077,04	2 735 778,14
Inne należności niefinansowe	342 996,79	210 028,56
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	**53 894 982,17**	**29 979 924,75**
Odpisy aktualizujące wartość należności	550 697,07	562 077,84
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	**54 445 679,24**	**30 542 002,59**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
Stan na początek okresu	**562 077,84**	**438 588,37**
a) zwiększenia (z tytułu)	242 006,38	354 168,95
- utworzenia	242 006,38	354 168,95
b) zmniejszenia (z tytułu)	253 387,15	230 679,48
- spłaty wierzytelności	38 776,48	230 679,48
- spisanie wierzytelności nieściągalnych	214 610,67	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	**550 697,07**	**562 077,84**

Należności z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) do 1 miesiąca	31 507 944,96	20 586 027,94
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	13 974 853,50	3 128 641,53
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	897 946,95	70 751,21
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	231 182,63	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowene (brutto)	4 711 677,37	3 810 775,21
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	**51 323 605,41**	**27 596 195,89**
g) odpisy aktualizujące wartość należności	550 697,07	562 077,84
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	**50 772 908,34**	**27 034 118,05**

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) do 1 miesiąca	1 142 692,13	1 089 162,38
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 895 284,62	935 256,54
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 034 738,25	1 214 323,70
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	231 182,63	362 415,70
e) powyżej 1 roku	407 779,74	209 616,89
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	**4 711 677,37**	**3 810 775,21**
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	550 697,07	562 077,84
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	**4 160 980,30**	**3 248 697,37**

Struktura walutowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności :

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007		31-12-2006	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	28 350 998,96	x	22 638 429,20
- USD	427 893,66	1 041 921,06	2 678 587,15	7 796 027,90
- RUB	24 737 945,89	2 461 425,62	963 936,10	106 514,94
- UAH	4 175,57	2 011,12	1 789,14	1 030,55
- EUR	6 152 603,41	22 038 625,41		
RAZEM	**x**	**53 894 982,17**	**x**	**30 542 002,59**

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZNIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
DŁUGOTERMINOWE	**2 597 054,45**	**3 858 272,07**
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 598 995,28	2 646 009,99
- zobowiązania z tytułu pożyczek	325 069,23	674 438,22
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	672 989,94	506 106,32
- inne zobowiązania długoterminowe		31 717,54
KRÓTKOTERMINOWE	**9 569 401,30**	**1 481 687,72**
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	268 173,53	282 549,01
- zobowiązania z tytułu kredytów	8 406 711,41	652 259,82
- zobowiązania z tytułu pożyczek	349 386,32	217 961,78
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	545 130,04	319 649,40
- inne		9 267,71

RAZEM	**12 166 455,75**	**5 339 959,79**

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	**31-12-2007**	**31-12-2006**
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZATEK OKRESU	**288 494,81**	**234 305,97**
- odprawy emerytalne	273 934,36	222 020,26
- odprawy rentowe	14 560,45	12 285,71
a) zwiększenia (z tytułu)	**35 312,26**	**54 188,84**
- odprawy emerytalne	32 930,22	51 914,10
- odprawy rentowe	2 382,04	2 274,74
b) wykorzystanie (z tytułu)	**-**	**-**
c) rozwiązanie (z tytułu)	**-**	**-**
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	**323 807,07**	**288 494,81**
- odprawy emerytalne	306 864,58	273 934,36
- odprawy rentowe	16 942,49	14 560,45

WYSZCZEGÓLNIENIE	**31-12-2007**	**31-12-2006**
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	**4 137,39**	**7 764,22**
- odprawy emerytalne	2 086,85	6 012,44
- odprawy rentowe	2 050,54	1 751,78
a) zwiększenia (z tytułu)	**2 551,38**	**4 137,39**
- odprawy emerytalne	-	2 086,85
- odprawy rentowe	2 551,38	2 050,54
b) wykorzystanie (z tytułu)	**4 137,39**	**7 764,22**
- odprawy emerytalne	2 086,85	6 012,44
- odprawy rentowe	2 050,54	1 751,78
c) rozwiązanie (z tytułu)	**-**	**-**
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	**2 551,38**	**4 137,39**
- odprawy emerytalne	-	2 086,85
- odprawy rentowe	2 551,38	2 050,54

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2007	31-12-2006
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	**3 175 696,01**	**2 731 883,29**
- świadczenia pracownicze	862 614,95	596 986,31
- naprawy gwarancyjne	1 693 308,41	1 513 254,65
- rezerwa na podwykonawców	583 672,65	527 642,33
- badanie bilansu	36 100,00	-
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	50 000,00
- rezerwa na zobowiązania	-	-
- koszty pozostałe	-	44 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	14 434 829,71	2 367 955,02
- świadczenia pracownicze	3 232 127,54	862 614,95
- naprawy gwarancyjne	1 978 034,70	885 667,42
- rezerwa na podwykonawców	7 603 917,47	583 672,65
- badanie bilansu	65 000,00	-
- koszty windykacji (przewidywane straty)		-
- rezerwa na zobowiązania	1 535 750,00	
- koszty pozostałe	20 000,00	36 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	9 128 804,72	1 826 628,64
- świadczenia pracownicze	862 614,95	596 986,31
- naprawy gwarancyjne	42 499,65	670 000,00
- rezerwa na podwykonawców	8 187 590,12	465 642,33
- badanie bilansu	36 100,00	-
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	50 000,00
- rezerwa na zobowiązania	-	
- koszty pozostałe	-	44 000,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	97 613,66
- świadczenia pracownicze	-	-
- naprawy gwarancyjne	-	35 613,66
- rezerwa na podwykonawców	-	62 000,00
- badanie bilansu	-	-
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	-
- rezerwa na zobowiązania	-	-
- koszty pozostałe	-	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	**8 481 721,00**	**3 175 596,01**
- świadczenia pracownicze	3 232 127,54	862 614,95
- naprawy gwarancyjne	3 628 843,46	1 693 308,41
- rezerwa na podwykonawców	-	583 672,65
- badanie bilansu	65 000,00	-
- koszty windykacji (przewidywane straty)	-	-
- rezerwa na zobowiązania	1 535 750,00	-
- koszty pozostałe	20 000,00	36 000,00

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
- z tytułu dostaw i usług	60 322 629,03	37 359 685,61
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 110 588,79	1 089 426,36
- z tytułu wynagrodzeń	473 219,68	281 939,38
- zaliczki otrzymane na dostawy	17 102 125,93	561 274,18
- inne	136 404,23	86 987,40
- fundusze specjalne	53 710,96	52 262,57
RAZEM	**79 198 678,62**	**39 431 575,50**

Zobowiązania krótkoterminowe – struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007		31-12-2006	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	60 002 191,73	x	31 552 840,59
b) w walutach obcych	x	19 196 486,89	x	7 878 734,91
- USD	24 026,44	58 504,38	99 180,81	288 665,75
- RUB	63 114 568,95	6 279 899,61	67 947 407,31	7 508 188,51
- EURO	3 589 397,65	12 857 222,38	21 370,56	81 874,89
- UAH	1 787,54	860,52	10,00	5,76
RAZEM	**x**	**79 198 678,62**	**x**	**39 431 575,50**

NOTA 9

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	31-12-2007	31-12-2007
- sprzedaż usług budowlanych	388 595 825,82	199 646 380,15
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
sprzedaż deweloperska	11 395 412,83	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż wyrobów	4 223 422,00	5 061 828,43
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż usług pozostałych	380 155,81	449 912,06
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	**404 594 816,46**	**205 158 120,64**
- w tym: od jednostek powiązanych		**-**

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) kraj	365 307 700,83	175 665 110,61
- sprzedaż usług budowlanych	349 429 427,67	170 153 370,12
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż deweloperska	11 395 412,83	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż wyrobów	4 223 422,00	5 061 828,43
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż usług pozostałych	259 438,33	449 912,06
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	39 287 115,63	29 493 010,03
- sprzedaż usług budowlanych	39 166 398,15	29 493 010,03
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- sprzedaż usług pozostałych	120 717,48	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	**404 594 816,46**	**205 158 120,64**
- 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)	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	31-12-2007	31-12-2006
- sprzedaż towarów	1 682 099,78	**0,00**
w tym: od jednostek powiązanych	-	0,00
- sprzedaży materiałów	12 992,57	4 678,73
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	**1 695 092,35**	**4 678,73**
- w tym: od jednostek powiązanych	**-**	**-**

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	31-12-2007	31-12-2006
- sprzedaż towarów	1 682 099,78	**0,00**
w tym: od jednostek powiązanych	-	0,00
- sprzedaży materiałów	12 992,57	4 678,73
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	**1 695 092,35**	**4 678,73**
- w tym: od jednostek powiązanych	**-**	**-**

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) kraj	1 695 092,35	4 678,73
- sprzedaż towarów	1 682 099,78	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-

- sprzedaży materiałów	12 992,57	4 678,73
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	**1 695 092,35**	**4 678,73**
- w tym: od jednostek powiązanych	**-**	**-**

NOTA 11

KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	**ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ**	
	31-12-2007	**31-12-2006**
a) amortyzacja	978 214,53	684 134,75
b) zużycie materiałów i energii	102 914 739,31	53 029 338,08
c) usługi obce	260 092 064,22	133 381 686,09
d) podatki i opłaty	566 333,09	530 063,05
e) wynagrodzenia	16 773 842,66	12 171 716,60
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 764 441,88	2 770 256,83
g) pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	3 715 608,24	2 524 556,21
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	**388 805 243,93**	**205 091 751,61**
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	1 041 289,15	- 2 542 644,54
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 2 365 321,03	- 916 138,21
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-	- 225 442,44
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 10 961 209,23	- 7 281 099,56
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	**376 520 002,82**	**194 126 426,86**

NOTA 12

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ**	
	31-12-2007	**31-12-2006**
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	8 786,04	-
b) dotacje	21 850,12	13 006,17
c) pozostałe, w tym:	485 231,71	471 383,11
- rozwiązane odpisy aktualizujące	117 332,43	280 679,48
- odpisane zobowiązania	31 985,12	61 255,71
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	30 633,12	29 759,57
- kary i odszkodowania	211 138,58	98 642,76
- inne	94 142,46	1 045,59
RAZEM	**515 867,87**	**484 389,28**

NOTA 13

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	35 166,75
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	242 006,38	354 168,95
- odpisy aktualizujące należności	242 006,38	354 168,95
c) pozostałe, w tym:	2 258 271,16	-
- spisane należności	31 822,32	117 924,17
- przekazane darowizny	32 000,00	-
- koszty sądowe i procesowe	68 165,06	78 500,00
- wyroki sądowe	172 409,34	38 049,39
- rezerwy na zobowiązania	1 535 750,00	-
- kary i odszkodowania	403 648,89	-
- inne	14 475,55	1 374,78
RAZEM	**2 500 277,54**	**507 259,87**

NOTA 14

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) z tytułu odsetek w tym:	1 007 990,40	915 914,82
- odetki od udzielonych pozyczek	-	-
- dyskoto kaucji	665 838,58	855 078,32
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	18 085,68	27 600,00
- pozostałe	324 066,14	33 236,50
b) inne przychody finansowe	136 131,89	1 051,60
c) przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	-	-
RAZEM	**1 144 122,29**	**916 966,42**

Inne przychody finansowe	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) dodatnie różnice kursowe	-	-
- zrealizowane	-	-
- niezreazilowane	-	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	136 131,89	1 051,60
- rozliczenie kontraktu FIDIC	136 053,02	-
- pozostałe	78,87	1 051,60
Inne przychody finansowe razem:	**136 131,89**	**1 051,60**

NOTA 15

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) z tytułu odsetek w tym:	1 071 687,56	1 212 950,51
- odetki od kredytów i pożyczek	367 949,40	475 786,37
- dyskoto kaucji	497 973,54	628 640,84
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	4 874,97	-
- odsetki od leasingu	86 541,04	16 652,62
- pozostałe	114 348,61	91 870,68
b) inne koszty finansowe	639 808,93	522 311,50
RAZEM	**1 711 496,49**	**1 735 262,01**

Inne koszty finansowe	ZA 12 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	31-12-2007	31-12-2006
a) ujemne różnice kursowe	473 916,17	341 564,33
- zrealizowane	83 250,27	126 628,40
- niezrealizowane	390 665,90	214 935,93
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	165 892,76	180 747,17
- z tytułu prowizji	69 602,00	104 701,88
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	68 260,37	59 925,98
- rozliczenie kontraktu FIDIC	26 837,66	16 119,31
- pozostałe	1 192,73	-
Inne koszty finansowe razem:	**639 808,93**	**522 311,50**

NOTA 16

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007				
Wyszczególnienie	**Działalność budowlana**	**Działalność deweloperska**	**Działalność pozostała**	**Korekty konsolidacyjne**	**Razem**
Przychody ze sprzedaży	390 082 526,31	13 077 512,61	4 616 570,38	- 1 486 700,49	406 289 908,81
Koszt sprzedaży	366 093 723,22	10 491 502,98	3 452 382,88	- 2 081 010,36	377 956 598,72
Zysk brutto ze sprzedaży	**23 988 803,09**	**2 586 009,63**	**1 164 187,50**	**594 309,87**	**28 333 310,09**
% zysku brutto ze sprzedaży	*6,15%*	*19,77%*	*25,22%*	-	*6,97%*
Koszty sprzedaży					-
Koszty zarządu		x			10 961 209,23
Wynik na pozostałej działaności operacyjnej					- 1 984 409,67
Zysk z działalności operacyjnej		**x**			**15 387 691,19**
Wynik na działalności finansowej					- 567 374,18
Zysk przed opodatkowaniem		**x**			**14 820 317,01**
Podatek dochodowy					3 216 709,61
Zysk netto		**x**			**11 603 607,40**
Aktywa	76 390 837,34	22 033 623,30	14 981 924,78	- 3 162 882,62	110 243 502,80
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	30 446 214,83
Razem aktywa	**76 390 837,34**	**22 033 623,30**	**14 981 924,78**	**- 3 162 882,62**	**140 689 717,63**
Pasywa	97 524 959,28	11 150 756,08	14 722 779,16	- 3 757 192,49	119 641 302,03
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	21 048 415,60
Razem pasywa	**97 524 959,28**	**11 150 756,08**	**14 722 779,16**	**- 3 757 192,49**	**140 689 717,63**

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2006

Wyszczególnienie	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	199 646 380,15	-	5 728 309,22	- 211 890,00	205 162 799,37
Koszt sprzedaży	190 558 291,63	-	3 781 428,04	- 211 890,00	194 127 829,67
Zysk brutto ze sprzedaży	**9 088 088,52**	**-**	**1 946 881,18**	**-**	**11 034 969,70**
% zysku brutto ze sprzedaży	*4,55%*	-	*33,99%*	-	*5,38%*
Koszty sprzedaży					225 442,44
Koszty zarządu			x		7 281 099,56
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					- 22 870,59
Zysk z działalności operacyjnej			**x**		**3 505 557,11**
Wynik na działalności finansowej					- 818 295,59
Zysk przed opodatkowaniem			**x**		**2 687 261,52**
Podatek dochodowy					543 754,41
Zysk netto			**x**		**2 143 507,11**
Aktywa	45 760 746,36	5 469 427,41	4 462 514,84	-	55 692 688,61
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	12 852 669,71
Razem aktywa	**45 760 746,36**	**5 469 427,41**	**4 462 514,84**	-	**68 545 358,32**
Pasywa	50 673 571,06	1 694 021,88	467 280,87	-	52 834 873,81
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	15 710 484,51
Razem pasywa	**50 673 571,06**	**1 694 021,88**	**467 280,87**	-	**68 545 358,32**

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	367 002 793,18	39 287 115,63	406 289 908,81
Koszt sprzedaży	341 525 555,29	36 431 043,43	377 956 598,72
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	**25 477 237,89**	**2 856 072,20**	**28 333 310,09**
% zysku brutto ze sprzedaży	*6,94%*	*7,27%*	*6,97%*
Koszty sprzedaży			
Koszty zarządu	**x**		10 961 209,23
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			- 1 984 409,67
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			**15 387 691,19**
Wynik na działalności finansowej			- 567 374,18
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	**x**		**14 820 317,01**
Podatek dochodowy			3 216 709,61
ZYSK (STRATA) NETTO	**x**		**11 603 607,40**
Aktywa	86 756 353,12	25 994 003,66	112 750 356,78
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	27 939 360,85
AKTYWA RAZEM	**86 756 353,12**	**25 994 003,66**	**140 689 717,63**
Pasywa	97 912 226,49	21 728 144,13	119 640 370,62
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	21 049 347,01
PASYWA RAZEM	**97 912 226,49**	**21 728 144,13**	**140 689 717,63**

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2006		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	175 669 789,34	29 493 010,03	205 162 799,37
Koszt sprzedaży	167 267 303,02	26 860 526,65	194 127 829,67
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	**8 402 486,32**	**2 632 483,38**	**11 034 969,70**
% zysku brutto ze sprzedaży	*4,78%*	*8,93%*	*13,71%*
Koszty sprzedaży			225 442,44
Koszty zarządu	**x**		7 281 099,56
Wynik na pozostałej działaności operacyjnej			- 22 870,59
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			**3 505 557,11**
Wynik na działalności finansowej			- 818 295,59
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	**x**		**2 687 261,52**
Podatek dochodowy			543 754,41
ZYSK (STRATA) NETTO	**x**		**2 143 507,11**
Aktywa	39 823 185,36	9 716 088,63	49 539 273,99
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	19 006 084,33
AKTYWA RAZEM	**39 823 185,36**	**9 716 088,63**	**68 545 358,32**
Pasywa	42 531 082,75	8 707 319,49	51 238 402,24
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	17 306 956,08
PASYWA RAZEM	**42 531 082,75**	**8 707 319,49**	**68 545 358,32**

NOTA 17

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2007	31-12-2006
Środki pieniężne w banku i kasie	24 542 821,32	3 073 415,45
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	46 223,29	- 6 766,91
Kredyty w rachunku bieżącym	- 268 173,53	- 282 549,01
RAZEM	**24 496 598,03**	**2 784 099,53**

NOTA 18

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIENIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2007	31-12-2006
Planowane przychody z bieżących projektów	1 153 352 515,00	434 546 930,50
Planowane koszty z bieżących projektów	1 080 515 869,00	398 385 679,01
Planowana marża na bieżących projektach	72 836 646,00	36 161 251,49
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	449 017 313,00	183 627 449,23
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	420 439 759,00	166 794 597,15
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	28 577 554,00	16 832 852,08
Marża pozostającą do rozpoznania w następnych okresach	44 259 092,00	19 328 399,41
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	47,27%	53,45%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	445 242 497,79	182 176 510,43
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	**4 875 334,73**	**5 687 392,56**
- w tym dotyczące zakończonych projektów	**-**	***783 179,85***
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	**1 100 519,52**	**3 455 489,48**
- w tym dotyczące planowanej straty	**-**	***2 215,57***

NOTA 19

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	31-12-2007	31-12-2006
Należności warunkowe	**8 770 469,03**	**-**
Od jednostek powiązanych	-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia	-	-
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	-
Od pozostałych jednostek	**8 770 469,03**	**-**
- otrzymane gwarancje i poręczenia	4 667 041,48	-
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 103 427,55	-

	31-12-2007	31-12-2006
Zobowiązania warunkowe	**38 403 456,72**	**13 228 537,25**
Na rzecz jednostek powiązanych	-	-
- udzielone gwarancje i poręczenia	-	-
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	-	-
Na rzecz pozostałych jednostek	**38 403 456,72**	**13 228 537,25**
- udzielone gwarancje i poręczenia	38 022 575,37	11 876 911,29
- sprawy sporne	80 881,35	343 625,96
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	300 000,00	1 008 000,00

WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

Wyszczególnienie	31-12-2007		31-12-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	31 411 217,70	8 769 184,17	17 609 009,28	4 596 212,49
Aktywa obrotowe	108 924 999,93	30 408 989,37	50 936 349,04	13 295 142,26
Aktywa razem	**140 689 717,63**	**39 276 861,43**	**68 545 358,32**	**17 891 354,75**
Kapitał własny	16 464 055,44	4 596 330,39	5 299 141,93	1 383 154,61
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	124 225 662,19	34 680 531,04	63 246 216,39	16 508 200,14
Pasywa razem	**140 689 717,63**	**39 276 861,43**	**68 545 358,32**	**17 891 354,75**

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu – 31-12-2007 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO.
Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu – 31-12-2006 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8312 PLN/EURO.

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	31-12-2007		31-12-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	404 594 816,46	107 126 354,71	205 158 120,64	52 584 421,54
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 695 092,35	448 817,08	4 678,73	1 199,21
Koszty sprzedanych produktów i usług	376 520 002,82	99 692 862,43	194 126 426,86	49 756 869,63
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 436 595,90	380 373,83	1 402,81	359,56
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	28 333 310,09	7 501 935,52	11 034 969,70	2 828 391,57
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 387 691,19	4 074 266,89	3 505 557,11	898 515,21
Zysk (strata) brutto	14 820 317,01	3 924 040,72	2 687 261,52	688 776,50
Zysk (strata) netto	11 603 607,40	3 072 338,33	2 143 507,11	549 405,90

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,7768 PLN/EURO.
Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2006 r. do 31.12.2006 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9015 PLN/EURO.

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	31-12-2007		31-12-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	20 661 931,72	5 470 750,83	2 849 668,64	730 403,34
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-4 515 889,27	-1 195 691,93	-1 631 593,22	-418 196,39
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	5 344 505,81	1 415 088,38	-2 699 275,32	-691 855,78
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	21 490 548,26	5 690 147,28	-1 481 199,90	-379 648,83
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 784 099,53	726 691,25	4 265 299,43	1 105 057,11
G. Środki pieniężne na koniec okresu	24 274 647,79	6 776 841,93	2 784 099,53	726 691,25

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych – 01.01.2007 r.-31.12.2007 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:
- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,7768 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2006 roku, tj. kurs 3,8312 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2007 roku, tj. kurs 3,5820 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres 2006 – 01.01.2006 r.-31.12.2006 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:
do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9015 PLN/EURO,
do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2005 roku, tj. kurs 3,8598 PLN/EURO,
do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2006 roku, tj. kurs 3,8312 PLN/EURO.

II. Aktualizacja informacji dotyczących kapitalizacji i zadłużenia

W związku z wymogiem punktu [III.3.2] Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. , wprowadza się następujące zmiany do Prospektu Emisyjnego.

Było: pkt 7.4.3

7.4.3 Kapitalizacja i zadłużenie

Zarząd Emitenta oświadcza, że od dnia 30.11.2007 r. nie zaszły istotne zmiany w poziomie zadłużenia i kapitałów własnych.

Tabela: Informacja dotycząca kapitalizacji i zadłużenia (tys. PLN)

Lp.	Pozycja	30.11.2007
I.	Zadłużenie krótkoterminowe ogółem (I.A.+I.B+I.C)	127 776
A.	Gwarantowane	
B.	Zabezpieczone	8 043
C.	Niegwarantowane/niezabezpieczone	119 733
II.	**Zadłużenie długoterminowe ogółem (z wyłączeniem bieżącej części zadłużenia długoterminowego) (II.A.+II.B+II.C)**	**14 075**
A.	Gwarantowane	
B.	Zabezpieczone	4 031
C.	Niegwarantowane/niezabezpieczone	10 044
III.	**Kapitał własny (III.A+III.B+III.C)**	**17 532**
A.	Kapitał podstawowy	2 723
B.	Pozostałe kapitały	3 776
C.	Kapitał z aktualizacji wyceny, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, wynik roku bieżącego	11 033

Źródło: Emitent

Opis zabezpieczeń na majątku Grupy Emitenta:

- Umowa przewłaszczenia składników majątku - środków trwałych na kwotę 576 066,36 zł na rzecz UNIQA S.A. Przedstawicielstwo w Białymstoku jako zabezpieczenie umów o gwarancje ubezpieczeniowe,

- Hipoteka zwykła na nieruchomości zabudowanej znajdującej się w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 w kwocie 500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 1263/1124823/2004 o kredyt inwestycyjny z dnia 18.08.2004,

- Przewłaszczenie maszyn i urządzeń na kwotę 179.387,50 zł rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 1263/1124823/2004 o kredyt inwestycyjny z dnia 18.08.2004,

- Hipoteka zwykła na nieruchomości zabudowanej znajdującej się w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 w kwocie 800.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 261/1124823/2005 o kredyt inwestycyjny z dnia 24.03.2005.

- Przewłaszczenie maszyn i urządzeń na kwotę 311.516,63 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 261/1124823/2005 o kredyt inwestycyjny z dnia 24.03.2005r.

- Przewłaszczenie maszyn i urządzeń na kwotę 113.597,95 na rzecz Podlaskiej Fundacji Rozwoju Regionalnego jako zabezpieczenie umowy pożyczki z dnia 27.12.2006 r. na kwotę 120.000,00 PLN

- Zastaw na akcjach Skarbca Nieruchomości 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna na rzecz Banku Hipotecznego S. A. w Warszawie jako zabezpieczenie kredytu udzielonego Skarbcowi Nieruchomości 1 Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna. Kwota wierzytelności zabezpieczona zastawem – 28.000.000,00

- Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul .Rejonowa 5 jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku. Umowa nr 1611124823/2007 z 23 marca 2007 roku.

- Hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 maja 19 jako zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku. Umowa nr 351/1124823/2007 z 2 kwetnia 2007 roku.

- Hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400, hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce Białołęka jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego na rzecz Nordea Bank Polska. Umowa nr ZOKK 1-07-000047 z 14 sierpnia 2007 roku.

- Hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce Białołęka jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego na rzecz Nordea Bank Polska. Umowa nr ZOKK 1-07-000048 z 22 maja 2007 roku.

Tabela: Informacja o wartości zadłużenia netto (tys. PLN)

L.p.	Pozycja	31.12.2006	30.11.2007
A.	Środki pieniężne	3 073	32 525
B.	Ekwiwalent środków pieniężnych (wyszczególnienie)	0	0
C.	Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	354	465
D.	**Płynność (A+B+C)**	**3 427**	**32 990**
E.	Należności finansowe*	49 545	97 273
F.	Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1 153	7 481
G.	Inne krótkoterminowe zadłużenia finansowe	49 200	118 818
H.	**Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G)**	**50 353**	**126 299**
I.	**Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (H-E-D)**	**-2 619**	**-3 964**
J.	Długoterminowe kredyty i pożyczki	3 320	3 465
K.	Wyemitowane obligacje	0	0
L.	Inne długoterminowe zadłużenie finansowe	7 572	10 116
M.	**Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (J+K+L)**	**10 892**	**13 581**
N.	**Zadłużenie finansowe netto (I+M)**	**8 273**	**9 617**

**zawiera należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności , kaucje z tytułu umów o budowę , kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę, należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz aktywa z tytułu podatku odroczonego*
Źródło: Emitent

Tabela: Informacja dotycząca zadłużenia warunkowego i pośredniego Grupy Emitenta (tys. PLN)

	31.12.2006	30.11.2007
Gwarancje zapłaty należności	0	6 283
Gwarancje dobrego wykonania kontraktu	11 167	28 216
Gwarancje naprawy wad i usterek	676	2 712
Inne gwarancje	33	679
Razem gwarancje	**11 877**	**37 890**
Sprawy sporne	344	286
Weksle wystawione jako zabezpieczenia	1 008	308
Razem zadłużenie warunkowe i pośrednie	**13 229**	**38 484**

Źródło: Emitent

Jest: pkt 7.4.3

7.4.3 Kapitalizacja i zadłużenie

Zarząd Emitenta oświadcza, że od dnia 31.12.2007 r. nie zaszły istotne zmiany w poziomie zadłużenia i kapitałów własnych.

Tabela: Informacja dotycząca kapitalizacji i zadłużenia (tys. PLN)

Lp.	Pozycja	31.12.2007
I.	Zadłużenie krótkoterminowe ogółem (I.A.+I.B+I.C)	107 071
A.	Gwarantowane	0
B.	Zabezpieczone	9 569
C.	Niegwarantowane/niezabezpieczone	97 502
II.	**Zadłużenie długoterminowe ogółem (z wyłączeniem bieżącej części zadłużenia długoterminowego) (II.A.+II.B+II.C)**	**17 155**
A.	Gwarantowane	0
B.	Zabezpieczone	2 597
C.	Niegwarantowane/niezabezpieczone	14 558
III.	**Kapitał własny (III.A+III.B+III.C)**	**16 464**
A.	Kapitał podstawowy	2 723
B.	Pozostałe kapitały	3 778
C.	Kapitał z aktualizacji wyceny, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, wynik roku bieżącego	9 963

Źródło: Emitent

Opis zabezpieczeń na majątku Grupy Emitenta:

- Umowa przewłaszczenia składników majątku - środków trwałych na kwotę 576 066,36 zł na rzecz UNIQA S.A. Przedstawicielstwo w Białymstoku jako zabezpieczenie umów o gwarancje ubezpieczeniowe,

- Hipoteka zwykła na nieruchomości zabudowanej znajdującej się w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 w kwocie 500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 1263/1124823/2004 o kredyt inwestycyjny z dnia 18.08.2004,

- Przewłaszczenie maszyn i urządzeń na kwotę 179.387,50 zł rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 1263/1124823/2004 o kredyt inwestycyjny z dnia 18.08.2004,

- Hipoteka zwykła na nieruchomości zabudowanej znajdującej się w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 w kwocie 800.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 261/1124823/2005 o kredyt inwestycyjny z dnia 24.03.2005.

- Przewłaszczenie maszyn i urządzeń na kwotę 311.516,63 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 261/1124823/2005 o kredyt inwestycyjny z dnia 24.03.2005r.

- Przewłaszczenie maszyn i urządzeń na kwotę 113.597,95 na rzecz Podlaskiej Fundacji Rozwoju Regionalnego jako zabezpieczenie umowy pożyczki z dnia 27.12.2006 r. na kwotę 120.000,00 PLN

- Zastaw na akcjach Skarbca Nieruchomości 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna na rzecz Banku Hipotecznego S. A. w Warszawie jako zabezpieczenie kredytu udzielonego Skarbcowi Nieruchomości 1 Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna. Kwota wierzytelności zabezpieczona zastawem – 28.000.000,00

- Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul .Rejonowa 5 jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku. Umowa nr 1611124823/2007 z 23 marca 2007 roku.

- Hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 maja 19 jako zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku. Umowa nr 351/1124823/2007 z 2 kwetnia 2007 roku.

- Hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400, hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce Białołęka jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego na rzecz Nordea Bank Polska. Umowa nr ZOKK 1-07-000047 z 14 sierpnia 2007 roku.

- Hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce Białołęka jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego na rzecz Nordea Bank Polska. Umowa nr ZOKK 1-07-000048 z 22 maja 2007 roku.

- Przewłaszczenie maszyn i urządzeń na 1 580.116,34 na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 261/1124823/2007 o kredyt inwestycyjny z dnia 23.03.2007 roku

Tabela: Informacja o wartości zadłużenia netto (tys. PLN)

L.p.	Pozycja	31.12.2006	31.12.2007
A.	Środki pieniężne	3 073	24 497
B.	Ekwiwalent środków pieniężnych (wyszczególnienie)	0	0
C.	Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	354	465
D.	**Płynność (A+B+C)**	**3 427**	**24 962**
E.	Należności finansowe*	49 545	66 221
F.	Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1 153	9 024
G.	Inne krótkoterminowe zadłużenia finansowe	49 200	95 568
H.	**Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G)**	**50 353**	**104 592**
I.	**Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (H-E-D)**	**-2 619**	**13 409**
J.	Długoterminowe kredyty i pożyczki	3 320	1 924
K.	Wyemitowane obligacje	0	0
L.	Inne długoterminowe zadłużenie finansowe	7 572	14 741
M.	**Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (J+K+L)**	**10 892**	**16 665**
N.	**Zadłużenie finansowe netto (I+M)**	**8 273**	**30 074**

**zawiera należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności , kaucje z tytułu umów o budowę , kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę, należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz aktywa z tytułu podatku odroczonego*

Źródło: Emitent

Tabela: Informacja dotycząca zadłużenia warunkowego i pośredniego Grupy Emitenta (tys. PLN)

	31.12.2006	31.12.2007
Gwarancje zapłaty należności	0	6 283
Gwarancje dobrego wykonania kontraktu	11 167	28 348
Gwarancje naprawy wad i usterek	676	2 712
Inne gwarancje	33	679
Razem gwarancje	**11 877**	**38 022**
Sprawy sporne	344	81
Weksle wystawione jako zabezpieczenia	1 008	300
Razem zadłużenie warunkowe i pośrednie	**13 229**	**38 403**

Źródło: Emitent

III. Opis nowego kontraktu zawartego przez Emitenta

W pkt 8.6.1.1 Prospektu dodaje się nowy ppkt 1 zmieniając odpowiednio numerację pozostałych podpunktów

1. Umowa o generalne wykonawstwo zawarta z Megapolis sp. z o.o. z siedzibą w Kazaniu („Мегаполис"), ("Zamawiający") w dniu 29 lutego 2008 roku

Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez Emitenta na terenie Federacji Rosyjskiej, w miejscowości Kazań kompleksu budowlanego składającego się z centrum handlowego, centrum biznesowego, hotelu oraz budynku mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą.

Zgodnie z umową rozpoczęcie realizacji prac nastąpi w terminie 31 dni od dnia jej podpisania.

Emitent jest zobowiązany do ukończenia ww. inwestycji w terminie 49 miesięcy od dnia rozpoczęcia realizacji prac objętych umową.

Z tytułu realizacji całości zleconych prac, Emitentowi przysługuje wynagrodzenie w kwocie stanowiącej równowartość 171.634.220,79 EUR.

Płatności z tytułu wynagrodzenia na rzecz Emitenta będą dokonywane w następujący sposób:

(a) ze środków własnych Zamawiającego – w wysokości stanowiącej 15% wartości umowy,
(b) ze środków kredytowych przyznanych Zamawiającemu – w wysokości 85% wartości umowy.

Na podstawie umowy Emitent został zobowiązany do zawarcia na czas trwania budowy, umowy ubezpieczenia obejmującej:

(a) ubezpieczenie budowanych obiektów, materiałów oraz wszelkich urządzeń, w tym montowanych konstrukcji i wszelkiego innego mienia znajdującego się na placu budowy,
(b) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonego przez siebie przedsiębiorstwa.

Zgodnie z umową z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Emitent jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego kar umownych, których łączna wysokość nie może przekroczyć 5% wartości wynagrodzenia przysługującego Emitentowi.

Prawem właściwym dla ww. umowy jest prawo Federacji Rosyjskiej.

Ponadto treść punktu 7.3 Prospektu uzupełniono o następujący zapis:

- W dniu 29 lutego 2008 r. Emitent zawarł kontrakt o wartości ponad 171 mln EUR na budowę kompleksu budowlanego składającego się z centrum handlowego, centrum biznesowego, hotelu oraz budynku mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Kazań w Rosji. Szerszy opis umowy znajduje się w punkcie 8.6.1.1 Prospektu.