



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*
dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego
GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP
w
Bielsku Podlaskim
za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 12 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2011 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP, w której jednostką dominującą jest spółka UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19 („Grupa Kapitałowa”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdanie finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce dominującej. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej UNIBEP przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2011 r., wynik finansowy, całkowite dochody oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych, jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa

Warszawa, 6 marca 2012 r.



Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

W
Bielsku Podlaskim

za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 12 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2011 r.

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności jednostki dominującej	3
1.1.5.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	6
2.	Część analityczna raportu	7
2.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
2.2.	Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	10
3.	Część szczegółowa raportu	11
3.1.	Prawidłowość przyjętych zasad konsolidacji i dokumentacji konsolidacyjnej	11
3.2.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego	11
3.3.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	12
3.4.	Wyłączenia konsolidacyjne	12
3.5.	Sprawozdanie z działalności Spółki	12
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	12

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa UNIBEP

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data: 29.03.2005 r.
Numer rejestru: KRS 0000231271
REGON: 000058100
NIP: 543-02-00-365

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 3 402 168,40 przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji zł	Udział w kapitale zakładowym (w %)
Mikołuszko Zofia	9 179 646	26,98%	917 965	26,98%
Skowrońska Beata Maria	6 050 000	17,78%	605 000	17,78%
Stajkowska Zofia Iwona	6 000 000	17,64%	600 000	17,64%
AVIVA BZ WBK	3 347 727	9,84%	334 772	9,84%
Pozostali	9 444 311	27,76%	944 431	27,76%
	34 021 684	100,0%	3 402 168	100,0%

1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Jednostka dominująca UNIBEP S.A. wg stanu na koniec badanego okresu posiada następujące spółki zależne:

Spółki zależne

Nazwa jednostki	Udział w kapitale (w %)	Ilość w prawach głosów (w %)
Unidevelopment Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
GN Invest sp. z o.o.	100,00%	100,00%
G 81 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Unex Corporations Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Unibep Lwów Sp. z o.o. (Ukraina)	100,00%	100,00%
StroilMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska)	95,00%	95,00%
Monday Palacza Sp. z o.o. SKA	50,03%	50,03%

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

UNIBEP S.A. jako znaczący inwestor wg stanu na koniec badanego okresu wywiera wpływ na następujące spółki:

Spółki wspólnie kontrolowane

Nazwa jednostki	Udział w kapitale (w %)	Ilość w prawach głosów (w %)
Monday Palacza Sp. z o.o.	50,00%	50,00%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	50,00%	50,00%

Spółki stowarzyszone

Nazwa jednostki	Udział w kapitale (w %)	Ilość w prawach głosów (w %)
Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK	25,00%	25,00%

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki dominującej sprawuje Zarząd. W skład Zarządu na dzień 31.12.2011 r. wchodził:

- Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu,
- Leszek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu
- Mariusz Sawoniewski – Wiceprezes Zarządu

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu jednostki dominującej.

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Zbigniew Telega
Numer w rejestrze: 10935

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Audyt Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000019875
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Bielsku Podlaskim, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 80.000 zł
Numer NIP: 725-10-13-699

PKF Audyt Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 21.12.2011, zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki UNIBEP S.A. z dnia

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

17.11.2011 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w okresie od 27.02.2012 r. do 05.03.2012 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Audyt Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649).

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez Audit and Tax Group Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 27.04.2011 r. przez Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 01.06.2011 r. oraz złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B w dniu 15.07.2011 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, przy ul. 3 Maja 19 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 04.01.2008 r.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezajściwieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Audyt Sp. z o.o.

1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe Spółki dominującej oraz Spółek podporządkowanych sporządzone na dzień 31.12.2011 roku, które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii	Metoda konsolidacji
UNIBEP S.A.	PKF Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna
Unidevelopment Sp. z o.o.	PKF Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna
GN Invest sp. z o.o.	PKF Audyt Sp. z o.o.	bez wydania opinii*	pełna
G 81 Sp. z o.o.	PKF Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna
Unex Corporations Sp. z o.o.		brak opinii**	pełna
Unibep Lwów Sp. z o.o. (Ukraina)		brak opinii**	pełna
StroilMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska)		brak opinii**	pełna
Monday Palacza Sp. z o.o. SKA		brak opinii**	pełna
Monday Palacza Sp. z o.o.		brak opinii**	proporcjonalna
Junimex Development 7 Sp. z o.o.		brak opinii**	proporcjonalna
Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK		brak opinii**	praw własności

* przegląd sprawozdania finansowego w ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**dane finansowe spółki nieistotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2011 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2010 r.:

- nie zawiera danych finansowych spółki zależnej Galeria Kutno Sp. z o.o. na skutek rozwiązania wstępnej umowy nabycia udziałów,

- zawiera dodatkowo dane spółek zależnych:

Unex Corporations Sp. z o.o.
Monday Palacza Sp. z o.o. SKA

- zawiera dodatkowo dane spółek współzależnych:

Monday Palacza Sp. z o.o.
Junimex Development 7 Sp. z o.o.

- zawiera dodatkowo dane spółek stowarzyszonych:

Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK.

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

2. Część analityczna raportu**2.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	31-12-2011	% sumy	31-12-2010	% sumy
	zł	bilansowej	zł	bilansowej
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	57 637 199	11,1%	51 456 052	13,7%
Wartości niematerialne	6 723 294	1,3%	10 243 986	2,7%
Środki trwałe w budowie	1 145 586	0,2%	6 777 220	1,8%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży długookresowe	5 050	0,0%	-	0,0%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych długookresowe	-	0,0%	-	0,0%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	0,0%	-	0,0%
Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych	2 299 252	0,4%	-	0,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 617 354	2,4%	6 437 125	1,7%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 265 869	3,5%	10 974 535	2,9%
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	2 214 985	0,4%	2 364 192	0,6%
Pożyczki udzielone	16 380	0,0%	2 365 205	0,6%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 170 041	0,2%	655 467	0,2%
	102 095 010	19,6%	91 273 783	24,3%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	112 525 652	21,6%	99 216 723	26,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	191 329 905	36,8%	116 031 838	30,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 581 064	2,6%	15 445 761	4,1%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	46 892 338	9,0%	17 983 575	4,8%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 990 181	0,6%	3 585 231	1,0%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży krótkookresowe	-	0,0%	-	0,0%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych długookresowe	-	0,0%	-	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 824 852	8,2%	28 123 337	7,5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 315 283	1,0%	3 872 824	1,0%
Pożyczki udzielone	2 285 353	0,4%	300 000	0,1%
	417 744 626	80,4%	284 559 288	75,7%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	0,0%	5 000	0,0%
SUMA AKTYWÓW	519 839 636	100%	375 838 071	100%

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

PASYWA	31-12-2011	% sumy	31-12-2010	% sumy
	zł	bilansowej	zł	bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	3 402 168	0,7%	3 392 718	0,9%
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	673	0,0%	-5 425	0,0%
Pozostałe kapitały	135 125 489	26,0%	114 466 463	30,5%
Zyski zatrzymane	19 390 322	3,7%	22 022 596	5,9%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	157 918 654	30,4%	139 876 352	37,2%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	150 216	0,0%	534 963	0,1%
	158 068 870	30,4%	140 411 315	37,4%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	39 213 028	7,5%	32 447 904	8,6%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	662 937	0,1%	583 029	0,2%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 925 643	3,3%	7 695 310	2,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę				
	23 954 441	4,6%	13 619 941	3,6%
Przychody przyszłych okresów	754 762	0,1%	7 005 167	1,9%
	81 510 812	15,7%	61 351 351	16,3%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	152 706 948	29,4%	102 419 528	27,3%
Kaucje z tytułu umów o budowę	28 229 886	5,4%	22 123 499	5,9%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	11 743 146	2,3%	15 727 001	4,2%
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	43 929 552	8,5%	7 422 000	2,0%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 021 484	0,4%	25 356	0,0%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	38 174 058	7,3%	21 297 985	5,7%
Przychody przyszłych okresów	3 454 879	0,7%	5 060 038	1,3%
	280 259 954	53,9%	174 075 405	46,3%
SUMA PASYWÓW	519 839 636	100,0%	375 838 071	100,0%

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

2.2. Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2011 zł	% przychodów ze sprzedaży	2010 zł	% przychodów ze sprzedaży
Przychody netto ze sprzedaży	939 403 879	100,0%	657 860 748	1,0
Przychody ze sprzedaży produktów	924 458 405	98,4%	638 779 879	1,0
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	14 945 474	1,6%	19 080 869	0,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	877 247 786	93,4%	604 316 227	0,9
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	862 331 659	91,8%	585 287 163	0,9
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	14 916 127	1,6%	19 029 064	0,0
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	62 156 093	6,6%	53 544 521	8,1%
Koszty sprzedaży	2 948 920	0,3%	3 288 759	0,5%
Koszty ogólnego zarządu	22 393 321	2,4%	20 084 943	3,1%
Pozostałe przychody operacyjne	4 291 606	0,5%	4 281 669	0,7%
Pozostałe koszty operacyjne	7 343 735	0,8%	4 695 411	0,7%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	33 761 723	3,6%	29 757 078	4,5%
	-748	0,0%	0	0,0%
Przychody finansowe	4 191 947	0,4%	3 579 058	0,5%
Koszty finansowe	7 855 185	0,8%	3 896 362	0,6%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 097 737	3,2%	29 439 774	4,5%
Podatek dochodowy	-8 979 908	-1,0%	-6 754 642	-1,0%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	21 117 829	2,2%	22 685 132	3,4%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	0,0%	-	0,0%
Zysk (strata) netto	21 117 829	2,2%	22 685 132	3,4%
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	6 185,3	0,0%	6 308,9	0,0%
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	0,0%	-	0,0%
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych	-	0,0%	-	0,0%
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych	-	0,0%	-	0,0%
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-	0,0%	-542 454,0	0,1%
Suma dochodów całkowitych	21 124 014	2,2%	22 148 987	3,4%

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

1. Rentowność sprzedaży

<u>wynik na sprzedaży brutto x 100%</u> przychody netto	6,6%	8,1%
--	------	------

2. Rentowność kapitału własnego

<u>wynik netto x 100%</u> średni stan kapitałów własnych	14,2%	17,7%
---	-------	-------

3. Szybkość obrotu należności

<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności x 365 dni</u> przychody netto	60 dni	47 dni
--	--------	--------

4. Stopa zadłużenia

<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> aktywa ogółem	69,6%	62,6%
---	-------	-------

5. Wskaźnik płynności

<u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	1,5	1,6
--	-----	-----

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Prawdliwość przyjętych zasad konsolidacji i dokumentacji konsolidacyjnej

Jednostka dominującą posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości przyjęte w Grupie Kapitałowej, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej UNIBEP sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, a w sprawach nieuregulowanych powyższymi standardami, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest sporządzone:

- metodą pełną na podstawie sprawozdania jednostkowego spółki dominującej UNIBEP S.A. oraz spółek zależnych:

Unidevelopment Sp. z o.o.
GN Invest sp. z o.o.
G 81 Sp. z o.o.
Unex Corporations Sp. z o.o.
Unibep Lwów Sp. z o.o. (Ukraina)
StroilMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska)
Monday Palacza Sp. z o.o. SKA

- metodą proporcjonalną na podstawie sprawozdań spółek współzależnych:

Monday Palacza Sp. z o.o.
Junimex Development 7 Sp. z o.o.

- metodą praw własności na podstawie sprawozdań spółek stowarzyszonych:

Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK

Zapewniono, w istotnym zakresie, jednolitość zasad wyceny i zasad sporządzania sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej w sposób poprawny ustalił zasady konsolidacji.

Dokumentacja konsolidacyjna zawiera komplet sprawozdań spółek podlegających konsolidacji oraz opinie i raporty tych, które zostały zbadane.

Dokumentacja konsolidacyjna zawiera zestaw informacji dodatkowych sporządzonych przez poszczególne spółki na potrzeby konsolidacji. Informacje te są uzgodnione pomiędzy spółkami i potwierdzone przez biegłego badającego skonsolidowane sprawozdanie Grupy.

3.2. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego

Dane zawarte we wprowadzeniu oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.

3.3. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej UNIBEP S.A.

Do pozostałych pozycji kapitałów własnych Grupy Kapitałowej włączono te części składników kapitałów własnych jednostek podporządkowanych, które powstały po dniu objęcia kontroli lub wywierania znaczącego wpływu przez jednostkę dominującą.

Prawidłowo ustalono wartość udziałów niekontrolujących.

3.4. Wyłączenia konsolidacyjne

Prawidłowo dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących:

- wewnątrzgrupowych rozrachunków,
- transakcji sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, w tym przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych.

Dane stanowiące podstawę wyłączeń uzyskano z ksiąg rachunkowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

3.5. Sprawozdanie z działalności Spółki

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP sporządzonego na dzień 31 grudnia 2011 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa

Warszawa, 6 marca 2012 r.