

## SPIS TREŚCI

<b>A. CZĘŚĆ OGÓLNA .....</b>	<b>2</b>
I. Dane identyfikujące grupę .....	2
II. PRZEDMIOT BADANIA I BADAJĄCY .....	3
III. SPRAWOZDANIE ZA ROK UBIEGŁY .....	5
<b>B. ANALIZA ORAZ OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ, A TAKŻE MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ GRUPĘ.....</b>	<b>5</b>
1. OGÓLNA OCENA WĘZŁOWYCH WSKAŹNIKÓW CHARAKTERYZUJĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI .....	5
2. ZAGROŻENIA DLA MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ GRUPĘ .....	12
<b>C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA .....</b>	<b>12</b>
1. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH .....	12
2. FUNKCJONOWANIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ .....	12
3. ZASADY SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	13
4. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH POZYCJI BILANSU .....	14
5. CHARAKTERYSTYKA ORAZ OCENA POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY .....	17
6. ROZLICZENIA PUBLICZNOPRAWNE .....	18
7. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ DANYCH ZAWARTYCH WE WPROWADZENIU DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ DODATKOWYCH OBJAŚNIEŃ I INFORMACJI.....	18
8. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH .....	18
9. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	19
10. ZDARZENIA WSKAZUJĄCE NA NARUSZENIE PRAWA .....	19
<b>D. USTALENIA KOŃCOWE .....</b>	<b>19</b>

**RAPORT**  
**uzupełniający opinię**  
**z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**Grupy Kapitałowej UNIBEP w Bielsku Podlaskim**  
**za 2008 r.**

**A. CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE IDENTYFIKUJĄCE GRUPĘ**

1. Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w roku 2004 w wyniku zawiązania Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością UNIHOUSE, w której 100 % kapitału objęte zostało przez Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością UNIBUD BEP (obecnie UNIBEP S.A.). Od 22 lutego 2006 roku do Grupy Kapitałowej dołączyła nowo powstała Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością UNIBUD z siedzibą we Lwowie, na Ukrainie, w której jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 100 % kapitału. 12 lutego 2008 r. UNIBEP S.A. nabył 95% udziałów w spółce prawa rosyjskiego StroIMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kalingradzie. 9 kwietnia 2008 r. UNIBEP S.A. utworzył nową spółkę zależną UNIDEVELOPMENT sp. z o.o., która zajmować ma się działalnością developerską. W spółce tej UNIBEP S.A. objęła 100% kapitału.

2. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. powstała w wyniku szeregu przekształceń, które miały miejsce w latach 1998-2005. Do 25 września 1998 roku jednostka funkcjonowała jako przedsiębiorstwo komunalne pod nazwą Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim, które zostało przekształcone w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej w Bielsku Podlaskim pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane BEP – akt notarialny repertorium nr 4073/98. Od 30 listopada 1999 roku w wyniku decyzji Zgromadzenia Wspólników zmieniono nazwę spółki na UNIBUD BEP Sp. z o.o. 26 listopad 2004 roku podjęta została uchwała o przekształceniu spółki UNIBUD BEP Sp. z o.o. w Spółkę Akcyjną. UNIBUD BEP Spółka Akcyjna zawiązana została 9 lutego 2005 roku – akt notarialny repertorium nr 492/2005. Data rejestracji Spółki Akcyjnej w KRS 29 marzec 2005 r. Od 8 grudnia 2006 roku Spółka funkcjonuje pod nową nazwą UNIBEP S.A. Czas funkcjonowania Spółki nie jest ograniczony. Od kwietnia 2008 r. akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

3. Siedziba Jednostki Dominującej mieści się w Bielsku Podlaskim (17-100), przy ulicy 3 Maja 19.

4. Spółka UNIBEP S.A. zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka zarejestrowała się w Urzędzie Skarbowym i otrzymała NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Spółka jest również zarejestrowana dla potrzeb rozliczenia rosyjskiego podatku od towarów i usług pod numerem 9909199372.

5. Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej i tym samym Grupy na dzień 31.12.2008 r. wynosi 3 392 718,40 zł i dzieli się na 33 927 184 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda. W roku badanym nastąpił wzrost kapitału podstawowego o wartość akcji wyemitowanych w drodze emisji publicznej. W ofercie tej wyemitowano 6 700 000 akcji zwykłych.

6. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością UNIHOUSE powstała 1 czerwca 2004 roku – akt notarialny repertorium nr 2756/2004. Całość kapitału zakładowego Jednostki objęła Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością UNIBUD BEP (obecnie UNIBEP S.A.). Kapitał zakładowy w wysokości 2 500 000 zł objęty został poprzez wniesienie aportu oraz środków pieniężnych na jego pokrycie. 30 listopada 2006 r. Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników podwyższyło kapitał zakładowy Spółki o kwotę 4 200 000 zł, poprzez utworzenie nowych, równych i niepodzielonych udziałów po 100 zł każdy. Całość nowo utworzonych udziałów została objęta przez UNIBUD BEP S.A., na pokrycie których wniesiono zorganizowaną część przedsiębiorstwa – akt notarialny repertorium nr 7170/2006.

7. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością UNIBUD z siedzibą we Lwowie, na Ukrainie powstała 22 lutego 2006 r. Kapitał zakładowy w wysokości 40 000 hrywien objęty został w 100 % przez Spółkę Akcyjną UNIBUD BEP (obecnie UNIBEP S.A.).

8. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością StroIMP z siedzibą w Kaliningradzie posiada Kapitał zakładowy 10 000 rubli. UNIBEP S.A. jest właścicielem 95% udziałów, które nabyła w lutym 2008 r.

9. Spółka Unidevelopment sp. z o.o. założona przez UNIBEP S.A. 9 kwietnia 2008 r. Kapitał zakładowy tej Spółki w wysokości 500 000,00 zł objęty został w całości przez UNIBEP S.A. za wkład pieniężny.

10. Przedmiot działalności Grupy w swej istocie jest jednorodny i dotyczy wykonywania robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą oraz świadczenia prac remontowych i projektowych. Poza tym UNIHOUSE sp. z o.o. zajmuje się działalnością produkcyjną w zakresie gotowych elementów budowlanych (ściany w technologii CETE) oraz stolarskich a także działalnością developerską. Unidevelopment sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności developerskiej, która to w spółce Unihouse ma być stopniowo zaniechana.

11. Grupa w okresie badanym reprezentowana była przez Zarząd Jednostki Dominującej:

- Pana Jana MIKOŁUSZKO - Prezesa Zarządu od 01.09.2003 r.
- Pana Leszka Marka GOŁĘBIECKIEGO - Wiceprezesa Zarządu od 01.01.2008 r.; Dyrektora ds. produkcji.
- Pana Mariusza SAWONIEWSKIEGO - Członka Zarządu od 01.01.2008 r. Dyrektora finansowego

## II. PRZEDMIOT BADANIA I BADAJĄCY

1. Badaniem objęto:

a) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP, na które składa się:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2008 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 271 109 631,46 zł
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. wykazujący zysk netto w kwocie 28 283 531,52 zł
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 87 196 376,88 zł

- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w okresie bilansowym wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 34 846 589,21 zł
- noty objaśniające do sprawozdania zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

b) sprawozdanie z działalności Grupy w 2008 r.

2. Sprawozdanie to sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w związku z faktem notowania akcji Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A., w skład której Spółka wchodzi, na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Decyzję o sporządzaniu sprawozdań zgodnie z MSSF podjęto w dniu 04.01.2008 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na podstawie art. 45 ust 1a i 1c oraz art. 55 ust. 6b i 6d ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (jednolity tekst Dz. U. Nr 76, poz. 694 z 2002 r. z późn. zm.).

3. Pierwszym pełnym sprawozdaniem finansowym zgodnym z MSSF było przekształcone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2006 sporządzone dla potrzeb prospektu emisyjnego. Przekształcone sprawozdanie obejmowało dwa okresy porównawcze, tj. rok 2005 i rok 2004. Za dzień przejścia na MSSF dla potrzeb przekształconego skonsolidowanego sprawozdania przyjęto 01.01.2004 r. Badane sprawozdanie stanowi trzecie sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z MSSF.

4. Za sporządzenie zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialność ponosi Zarząd Jednostki Dominującej. Celem naszego badania było, zgodnie z postanowieniami rozdziału 7 ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (jednolity tekst Dz. U. Nr 76, poz. 694 z 2002r. z późn. zm.) zbadanie, czy sprawozdania finansowe jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Grupy.

Badanie wyżej opisanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadził Maciej Piotr Mazur biegły rewident o nr ewid. 10922/7870 w okresie od 26 lutego do 27 kwietnia 2009 r. z przerwami, na podstawie umowy zawartej dnia 22 grudnia 2008 r. pomiędzy Zarządem Jednostki Dominującej – UNIBEP S.A. w Bielsku Podlaskim jako zleceniodawcą, a Firmą Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” Sp. z o.o. w Białymstoku, ul. św. Rocha 5, podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych zarejestrowanym w KIBR pod nr 2807 jako zleceniobiorcą. Wyboru ww. podmiotu do badania sprawozdania dokonał organ uprawniony, tj. Rada Nadzorcza zgodnie z § 22 Statutu Spółki, uchwałą nr 94 z dnia 11.12.2007 r.

5. Jednostka Dominująca udostępniła żądane przez badającego księgi, dokumentację konsolidacyjną, sprawozdania i inne dokumenty oraz udzieliła wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania. Ponadto Zarząd Jednostki Dominującej złożył pisemne oświadczenie o kompletności ujęcia danych w dokumentacji konsolidacyjnej i sprawozdaniach, a także o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansowej do dnia wydania opinii.

### **III. SPRAWOZDANIE ZA ROK UBIEGŁY**

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2007 zbadane przez Firmę Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o, z opinią bez zastrzeżeń, zostało zatwierdzone uchwałą nr 13 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 12.06.2008 r. (akt notarialny repertorium A 3766/2008).
2. Zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego oraz ogłoszone w Monitorze Polskim B Nr 363 z 9.03.2009 r.
3. Zatwierdzony skonsolidowany bilans na dzień 31.12.2007 r., został poprawnie uwzględniony w skonsolidowanym sprawozdaniu za 2008 rok.

### **B. ANALIZA ORAZ OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ, A TAKŻE MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ GRUPĘ**

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

#### **1. OGÓLNA OCENA WĘZŁOWYCH WSKAŹNIKÓW CHARAKTERYZUJĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI.**

W przedstawionych poniżej elementach analizy finansowej przedstawiono dane obrazujące w ujęciu liczbowym i wskaźnikowym sytuację finansową i majątkową Grupy w latach 2006-2008.

FBR „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o. w Białymstoku  
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 2807

AKTYWA	2008-12-31	struktura %	2007-12-31	struktura %	2006-12-31	struktura %
<b>Aktywa trwałe</b>						
Rzeczowe aktywa trwałe	8 791,40	3,2%	9 093,00	6,2%	5 126,00	7,5%
Wartości niematerialne	795,80	0,3%	634,00	0,4%	601,00	0,9%
Środki trwałe w budowie	13 391,10	4,9%	179,00	-	30,00	0,0%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	111,30	0,0%	111,00	0,1%	354,00	0,5%
Pożyczki udzielone	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	9 587,10	3,5%	9 535,00	6,5%	8 361,00	12,2%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 451,20	3,1%	3 707,00	2,5%	2 548,00	3,7%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	667,90	0,2%	510,00	-	542,00	0,8%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	287,70	0,1%	99,00	0,1%	47,00	0,1%
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>42 083,50</b>	<b>15,5%</b>	<b>23 868,00</b>	<b>16,4%</b>	<b>17 609,00</b>	<b>25,7%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>						
Zapasy	101 604,30	37,5%	20 738,00	14,2%	7 665,00	11,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	49 674,10	18,3%	54 993,00	37,8%	29 980,00	43,7%
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 630,60	5,0%	11 627,00	8,0%	2 693,00	3,9%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	157,00	0,1%	7 294,00	5,0%	5 687,00	8,3%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	0,0%	601,00	0,4%	276,00	0,4%
Pożyczki udzielone	-	0,0%	-	0,0%	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 354,00	23,0%	24 497,00	16,8%	3 073,00	4,5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 606,10	0,6%	1 701,00	1,2%	1 562,00	2,3%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>229 026,10</b>	<b>84,5%</b>	<b>121 451,00</b>	<b>83,4%</b>	<b>50 936,00</b>	<b>74,3%</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>354,00</b>	<b>0,1%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>271 109,60</b>	<b>100,0%</b>	<b>145 673,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>68 545,00</b>	<b>100,0%</b>

FBR „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o. w Białymstoku  
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 2807

PASYWA	2008-12-31	struktura %	2007-12-31	struktura %	2006-12-31	struktura %
<b>Kapitał własny</b>						
Kapitał podstawowy	3 392,70	1,3%	2 723,00	1,9%	2 720,00	4,0%
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	- 2,90	0,0%	- 2,00	0,0%	-	0,0%
Pozostałe kapitały	72 593,20	26,8%	3 769,00	2,6%	3 068,00	4,5%
Zyski (straty) zatrzymane	27 751,90	10,2%	10 050,00	6,9%	- 488,00	-0,7%
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>103 734,90</b>	<b>38,3%</b>	<b>16 540,00</b>	<b>11,4%</b>	<b>5 300,00</b>	<b>7,7%</b>
Kapitał mniejszości	0,80		-		-	
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>103 735,70</b>	<b>38,3%</b>	<b>16 540,00</b>	<b>11,4%</b>	<b>5 300,00</b>	<b>7,7%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	351,80	0,1%	2 603,00	1,8%	3 858,00	5,6%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	194,20	0,1%	324,00	0,2%	288,00	0,4%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 369,40	0,5%	1 983,00	1,4%	1 199,00	1,7%
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 285,40	4,9%	8 021,00	5,5%	5 546,00	8,1%
Przychody przyszłych okresów	1 101,70	0,4%	490,00	0,3%	542,00	0,8%
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>16 302,50</b>	<b>6,0%</b>	<b>13 421,00</b>	<b>9,2%</b>	<b>11 433,00</b>	<b>16,7%</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	77 955,80	28,8%	83 975,00	57,6%	39 431,00	57,5%
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 396,00	4,9%	8 086,00	5,6%	2 392,00	3,5%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	10 427,90	3,8%	998,00	0,7%	3 455,00	5,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4 803,70	1,8%	9 580,00	6,6%	1 482,00	2,2%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13 385,70	4,9%	2 284,00	1,6%	413,00	0,6%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	23 206,10	8,6%	8 353,00	5,7%	3 180,00	4,6%
Przychody przyszłych okresów	7 896,20	2,9%	2 436,00	1,7%	1 459,00	2,1%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>151 071,40</b>	<b>55,7%</b>	<b>115 712,00</b>	<b>79,4%</b>	<b>51 812,00</b>	<b>75,6%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>271 109,60</b>	<b>100,0%</b>	<b>145 673,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>68 545,00</b>	<b>100,0%</b>

FBR „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o. w Białymstoku  
 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 2807

WYSZCZEGÓLNIENIE	za rok zakończony 31-12-2008	dynamika 2008/2007 [%]	za rok zakończony 31-12-2007	dynamika 2007/2006 [%]	za rok zakończony 31-12-2006
<b>Przychody ze sprzedaży</b>					
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	503 571,20	124,1%	405 802,00	197,80%	205 158,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 001,00	59,1%	1 695,00	42375,00%	4,00
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>504 572,20</b>	<b>123,8%</b>	<b>407 497,00</b>	<b>198,62%</b>	<b>205 162,00</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	447 505,20	118,6%	377 257,00	194,34%	194 126,00
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	821,60	56,5%	1 453,00	145300,00%	1,00
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>56 245,40</b>	<b>195,4%</b>	<b>28 787,00</b>	<b>260,87%</b>	<b>11 035,00</b>
Koszty sprzedaży	899,00			0,00	225,00
Koszty zarządu	18 207,90	166,5%	10 937,00	150,21%	7 281,00
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>	<b>37 138,50</b>	<b>208,1%</b>	<b>17 850,00</b>	<b>505,81%</b>	<b>3 529,00</b>
Pozostałe przychody operacyjne	756,10	101,2%	747,00	154,34%	484,00
Pozostałe koszty operacyjne	6 417,10	227,1%	2 826,00	557,40%	507,00
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej - EBIT</b>	<b>31 477,50</b>	<b>199,6%</b>	<b>15 771,00</b>	<b>449,83%</b>	<b>3 506,00</b>
Przychody finansowe	6 777,00	672,3%	1 008,00	109,92%	917,00
Koszty finansowe	1 121,00	67,3%	1 665,00	95,97%	1 735,00
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>37 133,50</b>	<b>245,7%</b>	<b>15 114,00</b>	<b>562,28%</b>	<b>2 688,00</b>
Podatek dochodowy	8 850,00	262,8%	3 367,00	618,93%	544,00
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>28 283,50</b>	<b>240,8%</b>	<b>11 747,00</b>	<b>547,90%</b>	<b>2 144,00</b>

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	2008	2007	2006
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> <i>(zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem</i>	61,7%	88,6%	92,3%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych</b> <i>(zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / kapitały własne</i>	1,61	7,81	11,93
<b>Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi</b> <i>(kapitały własne + zobowiązania długoterminowe) / aktywa trwałe</i>	2,85	1,26	0,95
<b>Wskaźnik zadłużenia długoterminowego (wskaźnik długu)</b> <i>zobowiązania długoterminowe / kapitały własne</i>	0,16	0,81	2,16
<b>Rentowność sprzedaży brutto</b> <i>zysk brutto na sprzedaży okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	11,1%	7,1%	5,38%
<b>Rentowność EBITDA</b> <i>EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	6,6%	4,1%	2,0%
<b>Rentowność EBIT</b> <i>EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	6,2%	3,9%	1,7%
<b>Rentowność brutto</b> <i>zysk brutto okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	7,4%	3,7%	1,3%
<b>Rentowność netto</b> <i>zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	5,6%	2,9%	1,05%
<b>Rentowność aktywów (ROA)</b> <i>zysk netto okresu/średni stan aktywów w okresie</i>	13,6%	11,0%	3,3%
<b>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b> <i>zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie</i>	47,0%	107,6%	48,5%
<b>Wskaźnik płynności bieżącej</b>	1,52	1,05	0,98

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP w Bielsku Podlaskim  
 za 2008 rok



FBR „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o. w Białymstoku  
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 2807

aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe			
<b>Wskaźnik płynności szybkiej</b> <i>(aktywa obrotowe – zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,84	0,87	0,84
<b>Cykl rotacji zapasów [1] (w dniach)</b> <i>(średni stan zapasów/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*365</i>	47,86	13,30	7,43
<b>Cykl rotacji należności [2] (w dniach)</b> <i>(średni stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności /przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów)*365</i>	37,86	38,06	58,42
<b>Cykl rotacji zobowiązań [3] (w dniach)</b> <i>(średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów ,materiałów i zarządu)*365</i>	63,34	57,80	66,40
<b>Cykl operacyjny [4=1+2] (w dniach)</b>	85,72	51,36	65,85
<b>Cykl konwersji gotówki [4-3] (w dniach)</b>	22,37	- 6,44	- 0,55
<b>Poziom kosztów</b> <i>koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów/przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów</i>	0,89	0,93	0,95

Z przedstawionych danych oraz zebranych informacji podczas badania wynikają następujące wnioski:

**a) w zakresie sytuacji majątkowej:**

Majątek (aktywa) ogółem Grupy wykazuje w analizowanych latach tendencje wzrostową. W roku 2008 w stosunku do roku 2007 nastąpił przyrost majątku o 86%, a w roku 2007 w stosunku do 2006 o 113 %. Aktywa obrotowe zwiększyły się w ciągu badanego okresu bardziej niż aktywa trwałe. Wartość globalna przyrostu majątku obrotowego w roku 2008 wyniosła 107 575,1 tys. zł. (89%), a przyrost majątku trwałego wyniósł 18 215,5 tys. zł. (76%). Zmianie uległa więc struktura aktywów. Udział majątku obrotowego w aktywach ogółem od trzech lat rośnie. Na koniec badanego okresu wynosi 84,5% podczas gdy na początek roku wynosił 83,4%, a na koniec 2006 - 74,3%.

Drugi rok z rzędu najbardziej rosnącą grupą aktywów obrotowych są zapasy. W roku 2008 ich wartość wzrosła prawie pięciokrotnie w porównaniu ze stanem z końca roku poprzedniego. Zapasy to związane głównie z działalnością developerską grupy i odzwierciedlają wartość gruntów oraz poniesionych nakładów na wytworzenie lokali mieszkalnych na sprzedaż. Przyrost o 154% środków pieniężnych związany jest w głównej mierze z emisją akcji i uzyskanymi z niej wpływami. W majątku trwałym największy przyrost nastąpił w grupie środków trwałych w budowie o 13 212,1 tys. zł. Jest on związany z nakładami ponoszonymi przez Unihouse sp. z o.o. na budowę fabryki domów lekkiej konstrukcji.

Podobnie jak w roku ubiegłym główne pozycje kształtujące majątek Grupy na koniec roku 2008 to zapasy, należności z tytułu dostaw i usług i zatrzymanych kaucji oraz środki pieniężne.

W roku 2008 w porównaniu do okresów poprzednich nastąpiły zmiany w zakresie rotacji majątku jak również jego rentowności.

Cykl rotacji zapasów w porównaniu do roku 2007 uległ wydłużeniu i wynosi ok. 47 dni. Jest to tendencja naturalna przy zwiększaniu zakresu działalności developerskiej. Rotacja należności pozostała na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego i wynosi ok. 38 dni. Takie ukształtowanie się rotacji majątku pomimo

wydłużenia cyklu rotacji zobowiązań (w roku 2008 ok. 63 dni) spowodowało wydłużenie cyklu konwersji gotówki do około 22 dni.

Pomimo znacznego przyrostu aktywów, kolejny rok ich rentowność rośnie. W roku badanym rentowność majątku osiągnęła wartość 13% podczas gdy w roku 2007 wyniosła ona 11 %, a w roku 2006 - 3,3 %. Świadczy to wroście efektywności zarządzania zaangażowanym w działalność majątkiem.

#### **b) w zakresie źródeł finansowania:**

Kapitały własne na 31.12.2008 r. w stosunku do 31.12.2007 r. wzrosły o 87 195,7 tys. zł to jest, o 527 %, co jest efektem emisji akcji Jednostki Dominującej (57 783,9 tys. zł), pozostawienia do dyspozycji jednostek grupy zysku za rok 2007 oraz wypracowaniem wysokiego zysku za rok badany. W całym analizowanym trzyletnim okresie kapitały własne wykazują stałą tendencję wzrostową. Na koniec roku badanego stanowią one 36,3% wartości pasywów, podczas gdy przed rokiem wskaźnik ten wyniósł tylko 11,4 %.

Wśród pozostałych źródeł finansowania, w roku badanym w stosunku do stanu na koniec roku poprzedniego, zmniejszeniu uległ udział zobowiązań długoterminowych na rzecz zobowiązań krótkoterminowych. Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły swój udział w źródłach finansowania działalności o 3,2 p.p. w porównaniu do roku 2007 i ukształtowały na poziomie 6%. Największą pozycją w tej grupie pasywów są zatrzymane kaucje (81% zobowiązań długoterminowych). Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły w porównaniu do roku 2007 o 35 359,4 tys. zł. Ich udział w strukturze pasywów, podobnie jak zobowiązań długoterminowych, zmalał i wyniósł na koniec roku 55,7 %. W roku 2008 największy wzrost zobowiązań nastąpił w pozycji *rezerw na zobowiązania* 14 853,1 tys. zł, *zobowiązań z tytułu podatku dochodowego* 11 101,7 tys. zł oraz *kwot należnych odbiorcom z tytułu umów o budowę* 9 429,9 tys. zł. Udział tych pozycji w obcych źródłach finansowania wyniósł na koniec 2008 roku odpowiednio 14%, 8% i 6%. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazują w roku badanym w relacji do stanu na koniec roku poprzedniego spadek o 6 019,2 tys. zł, to jest o 7,2%.

Wyższa dynamika wzrostu aktywów obrotowych w porównaniu do zobowiązań krótkoterminowych przyczyniła się do wzrostu wskaźnika płynności bieżącej, który na koniec roku 2008 wyniósł 1,52 a w roku 2007 - 1,05. Wskaźnik płynności szybkiej w roku badanym lekko się pogorszył i osiągnął wartość z roku 2006 to jest 0,84. Pomimo faktu, iż poziomy tych wskaźników odbiegają od wartości standardowo uznawanych za bezpieczne to biorąc pod uwagę strukturę zobowiązań i wysoki stan kapitałów własnych nie ma niebezpieczeństwa utraty płynności Grupy.

Jak już wspomniano wyżej, wzrósł w roku badanym udział kapitałów własnych w finansowaniu działalności Grupy. Potwierdza to spadek wskaźnika ogólnego zadłużenia Grupy z 88,6% do 61,7%. Oznacza to, iż Grupa w dużo wyższym zakresie, niż miało to miejsce w okresach wcześniejszych, finansuje działalność operacyjną kapitałami własnymi. Tak kształtujące się tendencje w strukturze finansowania działalności pozytywnie wpływają na zmniejszenie wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych, który na koniec roku 2008 wyniósł tylko 1,61. Wzrost wskaźnika finansowania aktywów trwałych kapitałami stałymi z 1,26 w roku 2007 do 2,85 w roku 2008 wskazuje na umacnianie się podstaw finansowych działalności Grupy i mówi o tym, że całe aktywa trwałe oraz znaczna część aktywów obrotowych finansowana jest kapitałami stałymi.

W związku z ponad sześciokrotnym przyrostem kapitału własnego wskaźnik rentowności tego kapitału spadł z 107,6% do 47,%. Należy jednak zauważyć, że mimo to zysk grupy za rok 2008 w przeliczeniu na jedną akcję wyniósł 0,87 zł i był dwukrotnie wyższy od zysku na jedną akcję w roku 2007.

**c) w zakresie wyników działalności:**

Zarówno przychody ze sprzedaży jak również wynik finansowy Grupy wykazują stałą tendencję wzrostową. Przychody ze sprzedaży w roku 2008, w porównaniu do roku poprzedniego, wzrosły o 97 075,2 tys. zł., tj. o 23,8 %. Jest to przyrost mniej dynamiczny niż przed rokiem kiedy dynamika wzrostu obrotów w stosunku do roku 2006 wyniosła 98%. Poprawiły się wskaźniki rentowności. Rentowność sprzedaży brutto wyniosła 11,1% i w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosła o 4 p.p. Stałe poprawianie efektywności działania potwierdza również wskaźnik poziomu kosztów, który z roku na rok maleje i w okresie badanym ukształtował się na poziomie 0,89.

Podobnie jak przychody, również koszty całej działalności operacyjnej wzrosły w bieżącym okresie w porównaniu do roku poprzedniego. Jednakże dynamika ich wzrostu jest mniejsza niż przychodów i wyniosła 20,7 %, co należy uznać za zjawisko pozytywne. Konsekwencją tego jest również poprawa rentowności EBIT z 3,9% do 6,2%. EBIT w roku 2008 wyniósł 31 477,5 tys. zł i był wyższy niż przed rokiem o 15 706,5 tys. zł to jest o 99,6%.

Działalność finansowa Grupy związana jest w przeważającej mierze z otrzymanymi i zapłaconymi odsetkami, odwróceniem skutków dyskonta kaucji budowlanych, jak również różnicami kursowymi powstałymi na rozliczeniach walutowych. Na dodatni wynik na działalności finansowej w roku bieżącym największy wpływ mają odsetki uzyskane od lokowanych środków pieniężnych oraz dodatnie różnice kursowe.

Działalność gospodarcza Grupy za rok 2008 zamknęła się zyskiem bilansowym brutto 37 133,5 tys. zł., który wzrósł w porównaniu do roku ubiegłego o 22 019,5 tys. zł., tj. o 145,7 %, zaś wynik finansowy netto wzrósł o 140,8 % w porównaniu z rokiem ubiegłym i wyniósł 28 283,5 tys. zł. Pozostałe wskaźniki rentowności również uległy polepszeniu i kształtowały się następująco:

- wskaźnik rentowności brutto 7,4% dla roku 2008 i 3,7 % dla roku 2007;
- wskaźnik rentowności netto 5,6 % dla roku 2008 i 2,9 % dla roku 2007.

**d) w zakresie przepływów pieniężnych:**

Zrealizowane w 2008 roku przepływy pieniądza netto były dodatnie. Zasoby środków pieniężnych w grupie zwiększyły się o 34 846,6 tys. zł,

- w działalności operacyjnej Grupa zanotowała niewielkie przepływy ujemne – 2 963,9 tys. zł,
- w działalności inwestycyjnej również przepływy ujemne – 11 519,6 tys. zł
- w działalności finansowej zaś dodatnie – 49 330,2 tys. zł

Dodatnie przepływy środków pieniężnych w działalności finansowej to głównie skutek pozyskania kapitału z nowej emisji akcji. Kapitał ten został częściowo wykorzystany do działalności inwestycyjnej Grupy w tym

na budowę fabryki domów lekkiej konstrukcji. Ujemne przepływy z działalności operacyjnej spowodowane są zamrożeniem części zysku w zapasach .

Przeprowadzona analiza sytuacji finansowej i majątkowej oraz kształtowania się wyniku finansowego Grupy pozwala na stwierdzenie, iż nie występują przesłanki wskazujące na ograniczenie możliwości kontynuacji działalności Grupy przynajmniej przez następny rok obrotowy.

## **2. ZAGROŻENIA DLA MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ GRUPĘ**

W Grupie nie występują zjawiska:

- uzależnienia od jednego lub kilku dominujących dostawców czy też odbiorców zagrażającego jej działalności;
- trudności w spłacie zobowiązań;
- trudności z realizacją niezbędnych inwestycji;
- zagrożeń współpracy z bankami;
- trudności kadrowych;
- zagrożeń z tytułu toczących się istotnych postępowań cywilnych lub podatkowych;
- zamierzonego lub przymusowego ograniczenia działalności.

W tym stanie rzeczy, naszym zdaniem, Grupa zdolna jest do kontynuowania działalności, w nieograniczonych w istotnym stopniu rozmiarach, co najmniej w 2009 roku.

## **C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **1. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH.**

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej UNIBEP sporządzone zostało metodą pełną.
2. Jednostka posiada przyjętą politykę rachunkowości dla Grupy Kapitałowej UNIBEP.
2. Dokumentacja konsolidacyjna zawiera w szczególności:
  - a) zestawienie danych z jednostkowych bilansów, rachunków zysków i strat oraz sprawozdań z przepływu środków pieniężnych. Zsumowane dane zostały skorygowane o dokonane transakcje i operacje finansowe, jakie zaistniały pomiędzy jednostkami Grupy. W oparciu o tak ustalone dane wyprowadzone zostały poszczególne pozycje odpowiednich elementów sprawozdania finansowego.
  - b) potwierdzenie zgodności transakcji i operacji, o których wyżej mowa – pomiędzy jednostkami grupy;
  - c) wszelkie korekty i wyłączenia dokonywane podczas konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
  - d) obliczenie różnic kursowych z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek podporządkowanych;

W ocenie badającego, zważywszy między innymi na powyższe ustalenia, skompletowana i opracowana przez Jednostkę Dominującą dokumentacja konsolidacyjna stanowiła, co do istoty, wiarygodne źródło do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2008 rok.

### **2. FUNKCJONOWANIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ.**

Sprawozdania jednostkowe UNIBEP S.A. oraz UNIHOUSE Sp. z o.o. za 2008 r. zostały zbadane przez nasz podmiot. Sprawozdania finansowe pozostałych jednostek grupy nie podlegały badaniu. Z racji niewielkiego

rozmiaru majątku, którym dysponują te jednostki oraz niewielkich rozmiarów ich działalności ewentualne nieprawidłowości w sprawozdaniach tych spółek nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie grupy.

Przedmiotem badania jednostkowych sprawozdań finansowych było między innymi funkcjonowanie kontroli wewnętrznej, a w tym także ocena poprawności i rzetelności przeprowadzonych inwentaryzacji składników aktywów i pasywów. Przeprowadzone badania sprawozdań finansowych, co do istoty, nie wykazały nieprawidłowości w zakresie funkcjonowania kontroli wewnętrznej oraz rzetelności i poprawności przeprowadzonych inwentaryzacji.

Z uwagi na powyższe ustalenia należy stwierdzić, że na jakość sprawozdania skonsolidowanego wpływ miało, co do istoty, pozytywnie ocenione funkcjonowanie kontroli wewnętrznej w jednostkach badanych przez biegłych rewidentów.

W poszczególnych elementach skonsolidowanego sprawozdania finansowego dominujący udział ma Jednostka Dominująca, a zatem i jakość sprawozdania finansowego UNIBEP S.A. decyduje w dużej mierze o jakości sprawozdania skonsolidowanego.

### **3. ZASADY SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Kapitałem podstawowym Grupy Kapitałowej jest kapitał podstawowy Jednostki Dominującej.

Jednostki zależne, w których Jednostka Dominująca bezpośrednio lub pośrednio ma ponad połowę głosów lub w inny sposób może kontrolować działalność jednostki, zostały objęte konsolidacją metodą pełną, która polega na zsumowaniu odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych konsolidowanych spółek oraz dokonaniu odpowiednich korekt konsolidacyjnych. Transakcje wewnątrzgrupowe, salda oraz niezrealizowane zyski i straty na transakcjach wewnątrzgrupowych są eliminowane.

W związku z faktem, iż UNIBEP S.A. nie jest 100% udziałowcem spółki StroIMP sp. z o. o. zarejestrowanej w Kalingradzie w sprawozdaniu występuje niewielki kapitał i zysk przypadający udziałowcom mniejszościowym.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej UNIBEP sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych zostały sporządzone za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie Jednostki Dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości.

Podmiot dominujący i podmioty zależne zostały skonsolidowane metodą pełną.

W toku konsolidacji dokonano odpowiednich wyłączeń w zakresie wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów dotyczących operacji dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zysków i strat powstałych na operacjach dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zawartych w wartościach podlegających konsolidacji aktywów i pasywów.

Ponadto wyłączeniom podlegała wartość posiadanych przez Jednostkę Dominującą udziałów w kapitałach jednostek zależnych.

Zakres danych przedstawionych w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oparty jest na wymogach Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

#### 4. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH POZYCJI BILANSU

##### 4.1 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE 22 182 497,17 zł

W badanym roku wartość brutto składników majątku wzrosła o 12 910,5 tys. zł. głównie na skutek ponoszenia nakładów na bazę produkcyjną w UNIHOSE Sp. z o.o. Spółka ta zamierza uruchomić w roku 2009 produkcję domów lekkiej konstrukcji i z tą właśnie produkcją związane są ponoszone nakłady.

Udokumentowanie ruchu środków trwałych oraz nakładów na środki trwałe w budowie, co do istoty, uznajemy za poprawne. Wartość rzeczowego majątku trwałego wykazaną w sprawozdaniu uznajemy, co do istoty, za prawidłową. Korekty konsolidacyjne związane z tym składnikiem majątku przedsiębiorstwa zostały ujęte poprawnie.

##### 4.2 ZAPASY 101 604 275,80 zł

Wartość zapasów w stosunku do roku ubiegłego wzrosła prawie pięciokrotnie. Ich przyrost związany jest głównie z działalnością developerską Grupy. Większą część tej pozycji to wartość gruntów oraz poniesionych nakładów na wytworzenie lokali mieszkalnych na sprzedaż. Wykazane w sprawozdaniu finansowym wartości zapasów wynikają z prawidłowo prowadzonej ewidencji. Wszystkie szczeble ewidencji zostały wzajemnie uzgodnione, a ewidencja szczegółowa umożliwia ustalenie wszystkich miejsc składowania zapasów.

Wykazany w bilansie stan zapasów dotyczy:

- materiałów	1 447 726,91 zł
- półproduktów i produktów w toku	59 316 564,16 zł
- produktów gotowych	5 448 162,65 zł
- towarów	38 661 822,08 zł

**Razem:** **104 904 275,80 zł**

Jako „produkcję w toku” wykazano wartość rozpoczętych robót deweloperskich wycenionych do bilansu po kosztach wytworzenia uwzględniających koszty finansowania. Natomiast „towary” stanowią wartość zakupionych gruntów pod budowę ujęte w bilansie łącznie z kosztami finansowania. Produkty gotowe to wybudowane i nie sprzedane lokale. W związku z bieżącą oceną zarządu Jednostki Dominującej, z której wynika, iż wpływy z budowy części lokali mieszkalnych mogą nie pokryć kosztów związanych z ich wybudowaniem został utworzony odpis aktualizujący zapasy w wysokości 3 300 000,00 zł. Odpis ten, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, ujęty został w pozostałe koszty operacyjne. Stan zapasów prezentowany w skonsolidowanym bilansie jest o tą kwotę mniejszy i wynosi 101 604 275,80 zł.

Wszelkie korekty konsolidacyjne związane z świadczeniem wzajemnych usług przez Jednostki powiązane a mające wpływ na wycenę zapasów, poprawnie zostały ujęte w sprawozdaniu skonsolidowanym. Wartość wyeliminowanej z zapasów marży wynikającej z transakcji w Grupie wyniosła 2 411,5 tys. zł.

Wartość zapasów, wykazaną w sprawozdaniu finansowym uznajemy, co do istoty, za prawidłową.

<b>4.3 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI</b>	<b>49 674 129,12 zł</b>
Wartość tej pozycji aktywów według bilansów jednostkowych wynosiła	77 094 528,80 zł.
W wyniku operacji konsolidacyjnych ujęto korektę w wysokości	- 27 420 399,68 zł

dotyczącą wzajemnych rozrachunków jednostek Grupy. Rozrachunki te zostały wzajemnie uzgodnione i potwierdzone.

Powyższe wyłączenia konsolidacyjne poprawnie zostały zidentyfikowane i uwzględnione w poszczególnych pozycjach szczegółowych tej grupy składników aktywów. Drugostronnie korekty te ujęte zostały w *zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług* oraz w *zobowiązaniach finansowych*. Kwotę należności ogółem wykazaną w sprawozdaniu finansowym można uznać, co do istoty, za prawidłową.

<b>4.4 KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ (NALEŻNOŚCI)</b>	<b>23 217 730,88 zł</b>
Na pozycję kaucje z tytułu umów o budowę (należności) składają się:	

- kaucje zatrzymane przez odbiorców do zwrotu po upływie 12 miesięcy 9 587 090,69 zł
- kaucje zatrzymane przez odbiorców do zwrotu w ciągu 12 miesięcy 13 630 640,19 zł

Kształtowanie się ww. składników aktywów długoterminowych i krótkoterminowych w sposób poprawny zaprezentowano w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Pozycje te odzwierciedlają kaucje zatrzymane przez odbiorców skorygowane o dyskonto i różnice kursowe z wyceny bilansowej. Korekty konsolidacyjne w zakresie tego składnika majątku dotyczyły kaucji zatrzymanych wzajemnie przez jednostki Grupy. Wartość ich została wzajemnie potwierdzona i, co do istoty, poprawnie skorygowana w skonsolidowanym sprawozdaniu.

<b>4.5 KAPITAŁY WŁASNE</b>	<b>103 735 676,69 zł</b>
----------------------------	--------------------------

Kształtowanie się kapitałów własnych Grupy na koniec lat 2007 i 2008 jak i zmiany w nich zachodzące zostało prawidłowo przedstawione w *skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale*.

**Kapitał podstawowy** Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy odpowiada 33 927 184 akcjom o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wysokość kapitału oraz pozostałe dane go dotyczące potwierdzone są wyciągiem z Krajowego Rejestru Sądowego. Kapitał podstawowy Grupy Kapitałowej odpowiada kapitałowi podstawowemu Jednostki Dominującej UNIBEP S.A.

W badanym okresie sprawozdawczym kapitał zakładowy UNIBEP S.A., a więc i Grupy, został podwyższony z kwoty 2 722 718,40 zł do kwoty 3 392 718,40, tj. o kwotę 670 000,00 zł w drodze emisji akcji serii B w ofercie publicznej. Podwyższenie kapitału zarejestrowane zostało 10 kwietnia 2008 r. w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego.

**Kapitał zapasowy** Grupy jest sumą kapitałów zapasowych jednostek Grupy. W okresie badanym zwiększył się on wartość o 57 113 921,99 zł uzyskaną ze sprzedaży akcji Jednostki Dominującej powyżej ich wartości nominalnej (agio) oraz o 10 580 507,60 zł w wyniku podziału zysków za rok 2007 Spółek wchodzących w skład Grupy.

**Kapitał rezerwowy – opcje menadżerskie** – powstał w wyniku ujęcia w księgach i sprawozdaniu wartości godziwej opcji na akcje przeznaczonych dla kadry zarządzającej. Opcje wycenione zostały przez aktuarusza. Ich wartość 1 129 730,88 zł oraz sposób ujęcia w sprawozdaniu uwag nie nasuwa.

**Zyski (straty) zatrzymane.** Wartość tej pozycji powstała w wyniku sumowania pozycji sprawozdań jednostek powiązanych i wprowadzenia poprawnie zidentyfikowanych i ujętych korekt konsolidacyjnych. Pozycja zawiera wynik finansowy Grupy kapitałowej za rok 2008, który wyniósł 28 282 819,53 zł i zgodny jest ze skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

Związku z faktem, iż UNIBEP S.A. nie jest 100% udziałowcem spółki StroIMP sp. z o. o. zarejestrowanej w Kaliningradzie w sprawozdaniu występuje niewielki kapitał przypadający udziałowcom mniejszościowym.

**4.6 REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE 23 400 361,88 zł**

Na pozycję rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne składają się:

— długoterminowe	194 215,25 zł
— krótkoterminowe	23 206 146,63 zł

Noty objaśniające rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne w sposób prawidłowy opisują ich strukturę. Pozycja nie wymagała dokonywania korekt konsolidacyjnych.

Rezerwy na zobowiązania ustalono w wiarygodnie oszacowanych kwotach. Rezerwy na odpłaty emerytalne i rentowe oraz na niewykorzystane urlopy zostały wyliczone przez aktuarusza. Wartości rezerw na zobowiązania stanowią rezerwy na:

— naprawy gwarancyjne	8 902 795,99 zł,
— świadczenia pracownicze (w tym długoterminowe: 194 215,25 zł)	7 955 399,44 zł,
— zobowiązania	2 694 922,46 zł.
— podwykonawców	3 782 243,99 zł,
— koszty pozostałe	65 000,00 zł.

Pozycje ujęto kompletnie i prawidłowo w istotnych aspektach w odniesieniu do całości sprawozdania finansowego. Nie ujawniono zdarzeń i okoliczności, które wskazywałyby na konieczność utworzenia innych rezerw. Wartości rezerw wykazane w bilansie uznajemy za prawidłowe.

**4.7 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA 77 955 721,56 zł**

Suma wartości tej pozycji pasywów z bilansów jednostkowych wynosiła 105 376 151,74 zł.

W wyniku operacji konsolidacyjnych ujęto korektę w wysokości - 27 420 430,18 zł dotyczącą wzajemnych, potwierdzonych przez jednostki Grupy, rozrachunków handlowych.

Powyższe wyłączenia konsolidacyjne zostały poprawnie zidentyfikowane i uwzględnione w poszczególnych pozycjach szczegółowych tej grupy składników pasywów. Drugostronnie korekty te ujęte zostały w *należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach*. Kwotę zobowiązań wykazaną w sprawozdaniu finansowym można uznać, co do istoty, za prawidłową.



**4.8 KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ (ZOBOWIĄZANIA) 26 681 402,43 zł**

Na pozycję kaucji z tytułu umów o budowę (zobowiązania) składają się:

— kaucje zatrzymane dostawcom do zwrotu po upływie 12 miesięcy	13 285 418,22 zł
— kaucje zatrzymane dostawcom do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	13 395 984,21 zł

Kształtowanie się ww. składników pasywów długoterminowych i krótkoterminowych w sposób poprawny zaprezentowano w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Pozycje te odzwierciedlają kaucje zatrzymane dostawcom, skorygowane o dyskonto i różnice kursowe z wyceny bilansowej. Korekty konsolidacyjne w zakresie tego składnika bilansu dotyczyły kaucji zatrzymanych wzajemnie przez jednostki Grupy. Rozrachunki z tytułu kaucji zostały wzajemnie potwierdzone i, co do istoty, poprawnie skorygowane w skonsolidowanym sprawozdaniu.

**4.9 KWOTY NALEŻNE OBIORCOM Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ 10 427 947,95 zł**

Kształtowanie się ww. składnika zobowiązań w sposób poprawny zaprezentowano w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Pozycja ta prezentuje nadwyżkę przychodów zafakturowanych nad przychodem rozpoznany z tytułu wykonanych niezakończonych robót budowlanych. Jednocześnie w pozycji „kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę” w aktywach krótkoterminowych wykazano kwotę 157 026,88 zł nadwyżki przychodów rozpoznanych nad zafakturowanymi z tytułu niezakończonych umów o roboty budowlane. Korekty konsolidacyjne, związane z wzajemnym świadczeniem przez jednostki powiązane usług długoterminowych budowlanych, zostały poprawnie zidentyfikowane i ujęte w sprawozdaniu finansowy.

**5. CHARAKTERYSTYKA ORAZ OCENA POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY**

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik finansowy Grupy kapitałowej została poprawnie omówiona w notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W roku badanym Grupa osiągnęły przychody operacyjne w wysokości 504 572 241,95 zł. Główną ich część stanowiły przychody z działalności budowlanej (97,3 % przychodów ze sprzedaży). Pozostałe przychody to przede wszystkim działalność deweloperska i działalność produkcyjna elementów budowlanych.

Rentowność na sprzedaży brutto osiągnięta przez Grupę wyniosła 11,1 %, w tym na działalności budowlanej 10,3 %, na działalności deweloperskiej 37 %, na pozostałej działalności 7,7 %.

Grupa zrealizowała przychody na rynku krajowym na łączną wartość 365 399 915,15 zł, co stanowi 73,50 % całości przychodów ze sprzedaży. W roku ubiegłym podział geograficzny przychodów był bardzo podobny. Przychody zrealizowane na rynkach zagranicznych dotyczą głównie rynku rosyjskiego, gdzie Jednostka Dominująca świadczy usługi budowlane.

Koszty zarządu w roku badanym wzrosły o 7 270,9 tys. zł, tj. 66,5 % w porównaniu do roku poprzedniego. Wpływ kosztów zarządu na wynik finansowy brutto na sprzedaży zmniejszył się z 38% w roku 2007 do 32% w roku badanym.

Wynik finansowy netto roku badanego jest rezultatem poprawnie, co do istoty, ustalonych przychodów i kosztów oraz obciążeń.

Na wynik finansowy badanego roku składają się:

1)	zysk netto ze sprzedaży	37 138 555,14 zł
2)	ujemny wynik na pozostałej działalności operacyjnej	5 661 085,90 zł
3)	dodatni wynik na operacjach finansowych	5 656 013,84 zł
4)	podatek dochodowy	<u>8 760 910,52 zł</u>
<b>RAZEM</b>		<b>28 283 531,52 zł</b>

Zysk netto Grupy Kapitałowej w porównaniu z sumą wyników wynikającą z jednostkowych rachunków zysków i strat, na skutek operacji konsolidacyjnych, zmalał o 2 272 758,11 zł.

Poprawność zidentyfikowanych i ujętych korekt konsolidacyjnych oraz ich rozmiar, co do istoty, nie budzi zastrzeżeń, a zatem i wynik finansowy netto w kwocie 28 283 531,52 zł został poprawnie ustalony i wykazany w zbadanym skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Z zaprezentowanego wyniku 711,99 zł należne jest udziałowcom mniejszościowym spółki StroIMP zarejestrowanej w Kaliningradzie.

#### **6. ROZLICZENIA PUBLICZNOPRAWNE**

Grupa Kapitałowa objęta niniejszym sprawozdaniem finansowym nie jest grupą kapitałową w rozumieniu ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, a z podatków rozliczają się samodzielnie podmioty wchodzące w jej skład.

#### **7. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ DANYCH ZAWARTYCH WE WPROWADZENIU DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ DODATKOWYCH OBJAŚNIEŃ I INFORMACJI**

Grupa Kapitałowa sporządziła informację dodatkową obejmującą opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające spełniające wymogi ustawy o rachunkowości oraz wymogi Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej dotyczące zakresu dokonywanych ujawnień. Dane liczbowe w notach objaśniających wynikają z ewidencji księgowej oraz dokumentacji konsolidacyjnej i są zgodne ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Informacje zawarte w informacji dodatkowej w sposób wystarczający opisują dane zawarte w skonsolidowanym bilansie, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych.

W części wstępnej informacji dodatkowej Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, że zbadane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuacji działalności.

#### **8. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH**

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony zgodnie z MSR 7 wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze skonsolidowanym bilansem, skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w dokumentacji konsolidacyjnej.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym bilansem oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

#### **9. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Zarząd Jednostki Dominującej dołączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za 2008 r. Sprawozdanie z działalności Grupy uwzględnia zagadnienia wymagane przepisami Rozporządzenia 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. Nr 33 poz. 259 z dnia 28 lutego 2009 r.). Informacje finansowe w nim zawarte są zgodne z informacjami przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **10. ZDARZENIA WSKAZUJĄCE NA NARUSZENIE PRAWA**

W trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy przypadków istotnego naruszenia prawa wymagających oddzielnego omówienia.

#### **D. USTALENIA KOŃCOWE**

Raport niniejszy zawiera 19 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych. Podsumowanie wyników badania zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.

#### **PODPISY**

**BIEGŁY REWIDENT**

**BADAJĄCY SPRAWOZDANIE**

MACIEJ PIOTR MAZUR

NR EWID. 10922/7870

**PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA**

**SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH NR 2807**

**BIAŁYSTOK, 29 KWIECIEŃ 2009 R.**