



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*
dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej UNIBEP
w
Bielsku Podlaskim
za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP, z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 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 oraz Rady Nadzorczej

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za 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 Grupy Kapitałowej. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania 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 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. 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 sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości 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. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd jednostki dominującej oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 2013 r., wynik finansowy 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 oraz 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 Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, 19 marca 2014 r.

PKF CONSULT Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10



Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej UNIBEP
w
Bielsku Podlaskim
za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	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
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
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	8
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	11
3.	Część szczegółowa raportu	12
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	12
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	12
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	12
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	13
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	13

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

UNIBEP

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19

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 31.12.2013 struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 3 442 016,40 PLN przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko/Nazwa	Ilość akcji	udział w kapitale	Ilość głosów	udział w prawach głosu	Wartość posiadanych udziałów/akcji
Zofia Mikołuszko	9 179 646	26,67%	9 179 646	26,67%	917 964,60 zł
Zofia Iwona Stajkowska	6 000 000	17,43%	6 000 000	17,43%	600 000,00 zł
Beata Maria Skowrońska	5 960 000	17,32%	5 960 000	17,32%	596 000,00 zł
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,93%	3 418 920	9,93%	341 892,00 zł
Pozostali	9 861 598	28,65%	9 861 598	28,65%	986 159,80 zł
Razem	34 420 164	100,00%	34 420 164	100,00%	3 442 016,40 zł

W 2013 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego w wyniku emisji 398 480 akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Akcje zostały objęte przez akcjonariuszy w ramach realizacji Programu Motywacyjnego i zarejestrowane w 2013 r.

1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- UNIBEP S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- Unidevelopment S.A.
- GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- G 81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- Unex Construction Sp. z o.o.
- OOO StrojIMP (Federacja Rosyjska)
- Monday Palacza Sp. z o.o. SKA
- Monday Palacza Sp. z o.o.

- UDM Sp. z o.o.
- UDM 2 Sp. z o.o.
- Lykke Sp. z o.o.
- Wola House Sp. z o.o.
- Unigo Sp. z o.o.
- Czarnieckiego Sp. z o.o. (dawniej Unicash Sp. z o.o.)
- Unide FIZ Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
- Unibalaton Sp. z o.o.
- Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.

Jednostki współzależne konsolidowane metodą proporcjonalną:

- Seljedalen AS (Norwegia)

Jednostki stowarzyszone objęte konsolidacją metodą praw własności:

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

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2013 r., w związku z objęciem kontroli lub współkontroli przez jednostkę dominującą:

- Unibalaton Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 08.08.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 03.10.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 03.10.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 03.10.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 03.10.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Seljedalen AS – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 10.09.2013 r. do 31.12.2013 r.

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 r. wchodził:

- Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu,
- Leszek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki – Członek Zarządu

W ciągu badanego okresu nastąpiły zmiany w składzie Zarządu:

- Pan Mariusz Sawoniewski zrezygnował z funkcji wiceprezesa Zarządu, uchwałą Nr 223 z dnia 13 czerwca 2013r. Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację;

- Pan Sławomir Kiszycki uchwałą Rady Nadzorczej nr 224 z dnia 13 czerwca 2013 r. został powołany na funkcję członka 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 Consult Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000034774
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 128.050,00 zł
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 22.07.2013 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 09.07.2013 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w okresie od 17.02.2014 r. do 18.03. 2014 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult 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 2012 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 06.06.2013 r. przez Walne Zgromadzenie jednostki dominującej.

Sprawozdanie finansowe zostało wpisane w Sądzie Rejestrowym w dniu 01.07.2013 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Grupy Kapitałowej UNIBEP, 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 2013 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana Grupa 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 Grupy Kapitałowej.

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

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

W trakcie badania 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 Consult 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 jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r. które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
UNIBEP S.A.	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Unidevelopment S.A.	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
GN Invest UDM sp. z o.o. SKA	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
G 81 UDM Sp. z o.o. SKA	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Unex Construction Sp. z o.o.	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Monday Palacza Sp. z o.o. SKA	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna

Grupa Kapitałowa UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

Monday Palacza Sp. z o.o.	Dane spółek nieistotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Przeprowadzono wybrane procedury w ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej UNIBEP	pełna
OOO StrojIMP		pełna
Lykke Sp. z o.o.		pełna
Wola House Sp. z o.o.		pełna
UDM Sp. z o.o.		pełna
UDM 2 Sp. z o.o.		pełna
Unigo Sp. z o.o.		pełna
Czarnieckiego Sp. z o.o.		pełna
Unide FIZ		pełna
Unibalaton Sp. z o.o.		pełna
Sjeledalen AS		proporcjonalna
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.		pełna
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.		pełna
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.		pełna
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.		pełna
Junimex Development 7 Sp. z o.o.		praw własności
Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK		praw własności

2. Część analityczna raportu**2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	31-12-2013 zł	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	65 496 901	11,8%	56 528 021	9,7%
Wartości niematerialne	6 521 186	1,2%	6 553 984	1,1%
Środki trwałe w budowie	504 126	0,1%	1 407 376	0,2%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży długookresowe	100	0,0%	100	0,0%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 290 396	0,4%	2 299 904	0,4%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	1 703 171	0,3%	1 307 704	0,2%
Kaucje z tytułu umów o budowę	17 619 531	3,2%	16 072 528	2,8%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 805 231	3,0%	16 539 507	2,9%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 916 572	0,3%	2 065 779	0,4%
Nieruchomość inwestycyjna	22 064 000	4,0%	0	0,0%
Pożyczki udzielone	8 563 128	1,5%	3 538 713	0,6%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 426 270	0,3%	913 894	0,2%
	144 910 613	26,2%	107 227 510	18,5%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	109 832 561	19,8%	118 424 553	20,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	153 047 768	27,6%	159 596 247	27,5%
Kaucje z tytułu umów o budowę	21 893 315	4,0%	19 263 952	3,3%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	22 459 733	4,1%	114 339 384	19,7%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	47 165	0,0%	8 681 880	1,5%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	2 120 686	0,4%	166 116	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	90 512 551	16,3%	36 562 493	6,3%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 004 022	0,9%	5 532 501	1,0%
Pożyczki udzielone	4 265 430	0,8%	10 018 145	1,7%
	409 183 232	73,8%	472 585 272	81,5%
SUMA AKTYWÓW	554 093 844	100%	579 812 782	100%

Grupa Kapitałowa UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

PASYWA	31-12-2013 zł	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 442 016	0,6%	3 402 168	0,6%
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	577	0,0%	874	0,0%
Pozostałe kapitały w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	157 858 344	28,5%	154 935 830	26,7%
Zyski (straty) zatrzymane	59 214 056	10,7%	59 426 491	10,2%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	19 349 589	3,5%	10 845 196	1,9%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	180 650 526	32,6%	169 184 068	29,2%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	5 169 650	0,9%	2 683 396	0,5%
Kapitał własny ogółem	185 820 176	33,5%	171 867 464	29,6%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	34 321 235	6,2%	23 512 821	4,1%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	739 667	0,1%	676 916	0,1%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 508 320	1,9%	11 458 302	2,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	28 515 506	5,1%	25 422 051	4,4%
Przychody przyszłych okresów	554 181	0,1%	557 607	0,1%
Zobowiązania długoterminowe razem	74 638 909	13,5%	61 627 697	10,6%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	163 692 851	29,5%	151 860 799	26,2%
Kaucje z tytułu umów o budowę	25 438 773	4,6%	18 289 613	3,2%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	14 750 790	2,7%	18 218 848	3,1%
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	33 106 966	6,0%	106 616 020	18,4%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 277 333	0,8%	664 400	0,1%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	48 720 238	8,8%	47 454 919	8,2%
Przychody przyszłych okresów	3 647 809	0,7%	3 213 022	0,6%
	293 634 759	53,0%	346 317 621	59,7%
SUMA PASYWÓW	554 093 844	100,0%	579 812 782	100,0%

2.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2013 % przychodów zł ze sprzedaży		2012 % przychodów zł ze sprzedaży	
Przychody ze sprzedaży	920 547 655	100,0%	837 820 754	100,0%
Przychody ze sprzedaży produktów	890 356 289	96,7%	833 540 791	99,5%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	30 191 366	3,3%	4 279 963	0,5%
Przychody ze sprzedaży ogółem	862 238 448	93,7%	788 382 039	94,1%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	832 035 818	90,4%	784 315 639	93,6%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	30 202 630	3,3%	4 066 400	0,5%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	58 309 207	6,3%	49 438 715	5,9%
Koszty sprzedaży	4 460 250	0,5%	4 668 621	0,6%
Koszty zarządu	26 444 909	2,9%	26 545 580	3,2%
Pozostałe przychody operacyjne	9 967 968	1,1%	8 139 451	1,0%
Pozostałe koszty operacyjne	9 276 093	1,0%	6 154 050	0,7%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	28 095 923	3,1%	20 209 916	2,4%
Przychody finansowe	5 261 890	0,6%	4 449 381	0,5%
Koszty finansowe	10 250 924	1,1%	9 248 306	1,1%
Udział w zyskach(stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-9 507	0,0%	-11 423	0,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	23 097 381	2,5%	15 399 568	1,8%
Podatek dochodowy	-6 885 966	-0,7%	1 271 806	0,2%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 211 415	1,8%	16 671 375	2,0%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	0,0%	-	0,0%
Zysk (strata) netto	16 211 415	1,8%	16 671 375	2,0%
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	(313)	0,0%	203	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	2 053 500	0,2%	-	0,0%
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych	19 220	0,0%	(144 076)	0,0%
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	(393 816)	0,0%	27 374	0,0%
Suma dochodów całkowitych	17 890 007	1,9%	16 554 876	2,0%

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	2013	2012	2011
1. Rentowność sprzedaży			
<u>wynik na sprzedaży brutto x 100%</u> przychody netto	6,3%	5,9%	8,1%
2. Rentowność kapitału własnego			
<u>wynik netto x 100%</u> średni stan kapitałów własnych	9,1%	10,6%	17,7%
3. Szybkość obrotu należności			
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług oraz</u> <u>pozostałych należności x 365 dni</u> przychody netto	62 dni	60 dni	47 dni
4. Stopa zadłużenia			
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> aktywa ogółem	66,5%	70,4%	62,7%
5. Wskaźnik płynności			
<u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	1,4	1,4	1,6

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Zastosowane metody konsolidacji oraz sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału

własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia udziałów mniejszości w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, wyłączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych UNIBEP S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 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 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, 19 marca 2014 r.

PKF CONSULT Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10