



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA*  
dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP**  
W  
**Bielsku Podlaskim**  
za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Opinia zawiera 3 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 2012 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, ul. 3 Maja 19 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz 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 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 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 2009 r. nr 152, poz. 1223 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

**Grupa Kapitałowa UNIBEP**

*Opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012r.*

odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd 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 2012 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 Audyt Sp. z o.o.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548

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

Warszawa, 21 marca 2013 r.

**PKF Audyt Sp. z o.o.**

02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B  
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63  
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925



Raport uzupełniający opinię  
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

w  
Bielsku Podlaskim

za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron  
Raport uzupełniający opinię  
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2012 r.

R

**Grupa Kapitałowa UNIBEP**

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

Spis treści

<b>1.</b>	<b>Część ogólna raportu</b>	<b>3</b>
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
1.1.5.2.	Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	4
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
<b>2.</b>	<b>Część analityczna raportu</b>	<b>8</b>
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	11
<b>3.</b>	<b>Część szczegółowa raportu</b>	<b>12</b>
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

**Grupa Kapitałowa UNIBEP**

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

**1. Część ogólna raportu**

**1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową**

**1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa 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 bilansowy struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 3 402 168,40 zł 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	3 388 220	9,96%	338 822	9,96%
Pozostali	9 403 818	27,64%	940 381	27,64%
	<b>34 021 684</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 402 168</b>	<b>100,0%</b>

**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 2012 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- UNIBEP S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- Unidevelopment Sp. z o.o.
- 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.
- StroilIMP Sp. z o.o. (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.

## **Grupa Kapitałowa UNIBEP**

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.*

- Lykke Sp. z o.o.
- Wola House Sp. z o.o.
- Unigo Sp. z o.o.
- Unicash Sp. z o.o.
- Unide FIZ Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

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 2012 r., w związku z objęciem kontroli przez jednostkę dominującą:

- Lykke Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 28.06.2012 r do 31.12.2012 r.
- Wola House Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 26.04.2012 r. do 31.12.2012 r.
- UDM Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 06.06.2012 r. do 31.12.2012 r.
- UDM 2 Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 06.06.2012 r. do 31.12.2012 r.
- Unigo Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 26.10.2012 r. do 31.12.2012 r.
- Unicash Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 27.09.2012 r. do 31.12.2012 r.
- Unide FIZ Fundusz Inwestycyjny Zamknięty – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 11.09.2012 r. do 31.12.2012 r.

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją do momentu utraty kontroli przez jednostkę dominującą:

- Unibep Lwów ТзОВ Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 01.01.2012 r. do 09.10.2012 r.

### **1.1.5.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. wszystkie jednostki podporządkowane wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją.

### **1.1.6. Kierownik jednostki dominującej**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2012 r. wchodził:

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

## **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  
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa  
Numer rejestru: KRS 0000019875  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII 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 2 stycznia 2013 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 22 czerwca 2012 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 25 lutego do 29 lutego 2013 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 2011 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 22.05.2012 r. przez Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 27.06.2012 r. oraz ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 2877.

## **1.4. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, ul. 3 Maja 19 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz 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 jednostka 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 prawidłowość ksiąg rachunkowych, 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 niezrealizowaniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

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 jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r., 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 UDM sp. z o.o. SKA	PKF Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna
G 81 UDM Sp. z o.o. SKA	PKF Audyt Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna
Unex Construction Sp. z o.o.		brak opinii**	pełna
Lykke Sp. z o.o.		brak opinii**	pełna
Wola House Sp. z o.o.		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**	pełna

**Grupa Kapitałowa UNIBEP**

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.*

UDM Sp. z o.o.	brak opinii**	pełna
UDM 2 Sp. z o.o.	brak opinii**	pełna
Unigo Sp. z o.o.	brak opinii**	pełna
Unicash Sp. z o.o.	brak opinii**	pełna
Unide FIZ	brak opinii**	pełna
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	brak opinii**	praw własności
Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK	brak opinii**	praw własności

\*\*Dane finansowe spółki nieistotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 2. Część analityczna raportu

### 2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31-12-2012 zł	% sumy bilansowej	31-12-2011 zł	% sumy bilansowej
<b>Aktywa trwałe</b>				
Środki trwałe	56 528 021	9,7%	57 637 199	11,1%
Wartości niematerialne	6 553 984	1,1%	6 723 294	1,3%
Środki trwałe w budowie	1 407 376	0,2%	1 145 586	0,2%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	100	0,0%	5 050	0,0%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 299 904	0,4%	2 299 252	0,4%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	1 307 704	0,2%		0,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	16 072 528	2,8%	12 617 354	2,4%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 539 507	2,9%	18 265 869	3,5%
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	2 065 779	0,4%	2 214 985	0,4%
Pożyczki udzielone	3 538 713	0,6%	16 380	0,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	913 894	0,2%	1 170 041	0,2%
	<b>107 227 510</b>	<b>18,5%</b>	<b>102 095 010</b>	<b>19,6%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	118 424 553	20,4%	112 525 652	21,6%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	159 596 247	27,5%	191 329 905	36,8%
Kaucje z tytułu umów o budowę	19 263 952	3,3%	13 581 064	2,6%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	114 339 384	19,7%	46 892 338	9,0%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8 681 880	1,5%	2 990 181	0,6%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	166 116	0,0%		0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 562 493	6,3%	42 824 852	8,2%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 532 501	1,0%	5 315 283	1,0%
Pożyczki udzielone	10 018 145	1,7%	2 285 353	0,4%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		0,0%		0,0%
	<b>472 585 272</b>	<b>81,5%</b>	<b>417 744 626</b>	<b>80,4%</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>579 812 782</b>	<b>100%</b>	<b>519 839 636</b>	<b>100%</b>

**Grupa Kapitałowa UNIBEP**

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

<b>PASYWA</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>% sumy</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>% sumy</b>
	<b>zł</b>	<b>bilansowej</b>	<b>zł</b>	<b>bilansowej</b>
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	3 402 168	0,6%	3 402 168	0,7%
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	874	0,0%	673	0,0%
Pozostałe kapitały	154 935 830	26,7%	135 125 489	26,0%
Zyski zatrzymane	10 845 196	1,9%	19 390 322	3,7%
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>169 184 068</b>	<b>29,2%</b>	<b>157 918 654</b>	<b>30,4%</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym	2 683 396	0,5%	150 216	0,0%
	<b>171 867 464</b>	<b>29,6%</b>	<b>158 068 870</b>	<b>30,4%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	23 512 821	4,1%	39 213 028	7,5%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	676 916	0,1%	662 937	0,1%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 458 302	2,0%	16 925 643	3,3%
Kaucje z tytułu umów o budowę	25 422 051	4,4%	23 954 441	4,6%
Przychody przyszłych okresów	557 607	0,1%	754 762	0,1%
	<b>61 627 697</b>	<b>10,6%</b>	<b>81 510 812</b>	<b>15,7%</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	151 860 799	26,2%	152 706 948	29,4%
Kaucje z tytułu umów o budowę	18 289 613	3,2%	28 229 886	5,4%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	18 218 848	3,1%	11 743 146	2,3%
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	106 616 020	18,4%	43 929 552	8,5%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	664 400	0,1%	2 021 484	0,4%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	47 454 919	8,2%	38 174 058	7,3%
Przychody przyszłych okresów	3 213 022	0,6%	3 454 879	0,7%
	<b>346 317 621</b>	<b>59,7%</b>	<b>280 259 954</b>	<b>53,9%</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>579 812 782</b>	<b>100,0%</b>	<b>519 839 636</b>	<b>100,0%</b>

**2.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	2012 % przychodów		2011 % przychodów	
	zł	ze sprzedaży	zł	ze sprzedaży
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>837 820 754</b>	<b>100,0%</b>	<b>939 403 879</b>	<b>1,0</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	833 540 791	99,5%	924 458 405	1,0
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4 279 963	0,5%	14 945 474	0,0
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>788 382 039</b>	<b>94,1%</b>	<b>877 247 786</b>	<b>0,9</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	784 315 639	93,6%	862 331 659	0,9
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 066 400	0,5%	14 916 127	0,0
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>49 438 715</b>	<b>5,9%</b>	<b>62 156 093</b>	<b>6,6%</b>
Koszty sprzedaży	4 668 621	0,6%	2 948 920	0,3%
Koszty ogólnego zarządu	26 545 580	3,2%	22 393 321	2,4%
Pozostałe przychody operacyjne	8 139 451	1,0%	4 291 606	0,5%
Pozostałe koszty operacyjne	6 154 050	0,7%	7 343 735	0,8%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>20 209 916</b>	<b>2,4%</b>	<b>33 761 723</b>	<b>3,6%</b>
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-11 423	0,0%	-748	0,0%
Przychody finansowe	4 449 381	0,5%	4 191 947	0,4%
Koszty finansowe	9 248 306	1,1%	7 855 185	0,8%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>15 399 568</b>	<b>1,8%</b>	<b>30 097 737</b>	<b>3,2%</b>
Podatek dochodowy	1 271 806	0,2%	-8 979 908	-1,0%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>16 671 375</b>	<b>2,0%</b>	<b>21 117 829</b>	<b>2,2%</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>		<b>0,0%</b>		<b>0,0%</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>16 671 375</b>	<b>2,0%</b>	<b>21 117 829</b>	<b>2,2%</b>
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej	203,3	0,0%	6 185,3	0,0%
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych	(144 076,0)	0,0%	-	0,0%
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	27 374,0	0,0%	-	0,0%
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>16 554 876</b>	<b>2,0%</b>	<b>21 124 014</b>	<b>2,2%</b>

### 2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	2012	2011	2010
<b>1. Rentowność sprzedaży</b>			
<u>wynik na sprzedaży brutto x 100%</u> przychody netto	5,9%	6,6%	8,1%
<b>2. Rentowność kapitału własnego</b>			
<u>wynik netto x 100%</u> średni stan kapitałów własnych	10,1%	14,2%	17,7%
<b>3. Szybkość obrotu należności</b>			
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności x 365 dni</u> przychody netto	76 dni	60 dni	47 dni
<b>4. Stopa zadłużenia</b>			
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> aktywa ogółem	70,4%	69,6%	62,7%
<b>5. Wskaźnik płynności</b>			
<u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	1,4	1,5	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 niesprawujących kontroli 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 oraz z tytułu skutków wymiany całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach objętych konsolidacją.

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 2012 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

*Zb. Telega*

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

Warszawa, 21 marca 2013 r.

**PKF Audyt Sp. z o.o.**

02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B  
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63  
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925