

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP S.A.

OPINIA I RAPORT

**Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2009 ROKU DO 31 GRUDNIA 2009 ROKU**

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**DLA WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY I UNIBEP S.A.
Z SIEDZIBĄ PRZY UL. 3 MAJA 19, 17-100 BIELSK PODLASKI**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A. w Bielsku Podlaskim, na które składa się:

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2009 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **275 660 577,40 zł**
2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące zysk netto **17 796 071,99zł**
3. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **6 582 849,55 zł**
4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **40 951 476,86 zł**
5. Noty objaśniające do sprawozdania zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

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 i innymi obowiązującymi przepisami. Odpowiedzialność ta obejmuje: zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie kontroli wewnętrznej związanej ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdań finansowych wolnych od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów, dobór oraz zastosowanie odpowiednich zasad rachunkowości, a także dokonywanie szacunków księgowych stosownych do zaistniałych okoliczności.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. Rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami),
2. Stosowanej w Polsce praktyki badania sprawozdań finansowych,
3. Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Grupę zasad rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- 1. Przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2009 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1.01.2009 r. do 31.12.2009 roku,**
- 2. Sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,**
- 3. Jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy jednostki.**

Sprawozdanie z działalności Grupy uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ust 2 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.

EWA BOBRUK
BIEGŁY REWIDENT
NR EWID. 10869

osoby reprezentujące podmiot

Audit and Tax Group sp. z o.o.
ul. Sienkiewicza 55a lok 57
15-002 Białystok

Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badanie sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 3364

BIAŁYSTOK, 22 MARCA 2010 R.

AUDIT AND TAX GROUP SP. Z O.O. W BIAŁYMSTOKU

Raport

uzupełniający opinię z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej UNIBEP
za rok obrotowy 2009

Białystok, 22 marca 2010

Spis treści

I. INFORMACJE OGÓLNE	3
1. Dane identyfikujące grupę	3
2. Okres prezentacji sprawozdania finansowego	4
3. Przedmiot badania i badający	4
4. Sprawozdanie za rok ubiegły.....	6
II. ANALIZA ORAZ OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI	7
1. Ocena węzłowych wskaźników charakteryzujących działalność Grupy.....	7
2. Zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez grupę.....	12
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	13
1. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych	13
2. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach sprawozdania finansowego	13
3. Kompletność i poprawność danych zawartych notach objaśniających do sprawozdania.....	14
4. Kompletność i poprawność rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitałach własnych.....	14
5. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy	14
6. Zdarzenia wskazujące na naruszenie prawa	14
7. Ustalenia końcowe.....	14

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. 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 UNIBUD BEP Sp. z o.o. (obecnie UNIBEP S.A.). Od 22 lutego 2006 roku do Grupy Kapitałowej dołączyła nowo powstała Spółka UNIBUD z siedzibą we Lwowie (obecnie UNIBEP Lwów). Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 100% kapitału. Do 30 czerwca 2008 do Grupy dołączyły dwie kolejne Spółki. 12 lutego została nabyta przez jednostkę dominującą Spółka STROJIMP, (95 % udziałów), natomiast 9 kwietnia 2008 roku powstała Spółka UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. (100% udziałów objął UNIBEP S.A.). W dniu 2 lutego 2009 roku UNIBEP S.A. objęła kontrolę nad Spółką MAKBUD Sp. z o.o. nabywając 100 % jej udziałów.

W dniu 1 września 2009 roku nastąpiło połączenie Spółek UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o. oraz Makbud Sp. z o.o.. Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 par. 1 pkt. 1 Kodeksu Spółek Handlowych przez przeniesienie całego majątku Spółek: UNIHOUSE i MAKBUD na UNIBEP S.A.

Z uwagi na to, że Unibep S.A. posiadała 100% udziału w spółkach przejmowanych, połączenie nastąpiło bez podwyższania kapitału zakładowego, w trybie wynikającym z postanowień art. 515 oraz art. 516 par.6 KSH, a więc z wyłączeniem przepisów art. 494 pat. 4, art. 499 par. 1 pkt 2-4, art. 501-503, art. 505 par. 1 pkt. 4-5, art. 512 i art. 513.

2. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. powstała w wyniku szeregu przekształceń, które miały miejsce w latach 1950-2005. Do 25 września 1998 roku jednostka funkcjonowała najpierw jako przedsiębiorstwo państwowe, a później jako 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.

Spółka UNIBEP S.A. zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100.

Siedziba spółki dominującej mieści się w Bielsku Podlaskim, przy ul. 3 Maja 19.

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2009 roku wynosi 3.392.718,40,- zł i dzieli się na 27.227.184 akcji serii A oraz 6.700.000 akcji serii B. Wartość nominalna akcji wynosi 0,10 zł.

3. UNIBEP Lwów ТзОБ z siedzibą we Lwowie na Ukrainie powstała 22 lutego 2006 roku – świadectwo rejestracji państwowej osoby prawnej seria A01 nr 198772, - nr wpisu 1 415 105 0001 011314. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
4. OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008 a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób

Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.

5. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008, a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.

W okresie badanym Grupa była reprezentowana przez Zarząd Jednostki Dominującej w składzie:

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| - Jan Mikołuszko | - Prezes Zarządu |
| - Leszek Marek Gołąbiecki | - V-ce Prezes Zarządu |
| - Mariusz Sawoniewski | - V-ce Prezes Zarządu |

Funkcję Głównego Księgowego pełni Pani KRYSZYNA KOBYLŃSKA będąc zarazem odpowiedzialną za rachunkowość Spółki.

Według naszej oceny Kierownictwo Spółki jest zainteresowane poprawnym funkcjonowaniem Spółki w warunkach przestrzegania prawa i posiada niezbędne doświadczenie w kierowaniu Podmiotem.

Na dzień wydania opinii skład organu kierującego nie uległ zmianie.

Przedmiotem działalności Grupy jest co do zasady jednolity i dotyczy usług budowlano-montażowych, budownictwa drogowego, działalności deweloperskiej oraz działalności produkcyjnej.

2. OKRES PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej.

3. PRZEDMIOT BADANIA I BADAJĄCY

Badaniem objęto Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP, na które składa się:

- a) Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2009 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **275 660 577,40 zł**
- b) Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące zysk netto **17 796 071,99 zł**
- c) Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **6 582 849,55 zł**
- d) Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **40 951 476,86 zł**
- e) Noty objaśniające do sprawozdania zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.
- f) Sprawozdanie z działalności Grupy w 2009 r.

1. Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w związku z faktem notowania akcji Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A. na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

2. Za sporządzenie zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jak również za prawidłowość ksiąg i dokumentacji konsolidacyjnej 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.

3. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono w okresie od 1 lutego 2010 r. do 22 marca 2010 r. /z przerwami/ na podstawie umowy zawartej 16 grudnia 2009 r. pomiędzy Spółką a firmą audytorską Audit and Tax Group sp. z o.o. w Białymstoku wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 3364. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzili:

– Ewa Bobruk - kluczowy biegły rewident nr ewid. 10869;

Audit and Tax Group sp. z o.o. została wybrana do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2009, przez organ uprawniony tj. Radę Nadzorczą UNIBEP S.A., w drodze uchwały nr 124 z 23 listopada 2009 r.

Badanie zostało przeprowadzone w siedzibie UNIBEP S.A..

4. Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu nie będące biegłymi rewidentami spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym - zgodnie z art. 56 ustawy z 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649 z 2009 r.).

5. Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania procedury były zaprojektowane w sposób umożliwiający wydanie opinii o skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- a. Rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami),
- b. Stosowanej w Polsce praktyki badania sprawozdań finansowych (opartej na dotychczas obowiązujących normach wykonywania zawodu biegłego rewidenta).

6. 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.

4. SPRAWOZDANIE ZA ROK UBIEGŁY

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2008 zbadane przez Firmę Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o., z opinią bez zastrzeżeń, zostało zatwierdzone uchwałą nr 14 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 18.06.2009 r. akt notarialny repertorium A 3870/2009.

Zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone 30.06.2009 w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Sprawozdanie zostało opublikowane w Monitorze Polski B Nr 79 z 12 stycznia 2010 roku.

Zatwierdzony skonsolidowany bilans na dzień 31.12.2008 r., został poprawnie uwzględniony w skonsolidowanym sprawozdaniu za 2009 rok.

II. ANALIZA ORAZ OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI

1. OCENA WĘZŁOWYCH WSKAŹNIKÓW CHARAKTERYZUJĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

W załączonych poniżej elementach analizy finansowej przedstawiono dane obrazujące w ujęciu liczbowym i wskaźnikowym sytuację finansową i majątkową Grupy w latach 2007-2009.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na 31.12.2007r.		Stan na 31.12.2008r.		Stan na 31.12.2009r.		ZMIANA [%]	
		wartość [tys PLN]	struktura [%]	wartość [tys PLN]	struktura [%]	wartość [tys PLN]	struktura [%]	2008 / 2007	2009 / 2008
A.	AKTYWA TRWAŁE	23 867,37	16,4%	42 083,47	15,5%	72 593,49	26,3%	76,0%	72,0%
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	9 093,07	6,2%	8 791,39	3,2%	49 084,58	17,8%	-3,0%	458,0%
II.	Wartości niematerialne	634,08	0,4%	795,80	0,3%	4 993,66	1,8%	26,0%	527,0%
III.	Środki trwałe w budowie	179,31	0,1%	13 391,11	4,9%	15,28	0,0%	7368,0%	-100,0%
IV.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	111,25	0,1%	111,25	0,0%	-	0,0%	0,0%	-100,0%
V.	Pożyczki udzielone	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	-
VI.	Kaucje z tytułu umów o budowę	9 534,55	6,5%	9 587,09	3,5%	6 319,84	2,3%	1,0%	-34,0%
VII.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 706,84	2,5%	8 451,21	3,1%	9 255,30	3,4%	128,0%	10,0%
VIII.	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	509,62	0,3%	667,93	0,2%	2 232,93	0,8%	31,0%	234,0%
IX.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	98,65	0,1%	287,69	0,1%	691,90	0,3%	192,0%	141,0%
B.	AKTYWA OBROTOWE	121 451,68	83,4%	229 026,17	84,5%	202 955,84	73,6%	89,0%	-11,0%
I.	Zapasy	20 439,91	14,0%	101 604,28	37,5%	100 921,75	36,6%	397,0%	-1,0%
II.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	55 291,35	38,0%	49 674,13	18,3%	55 015,43	20,0%	-10,0%	11,0%
III.	Kaucje z tytułu umów o budowę	11 627,53	8,0%	13 630,64	5,0%	16 976,57	6,2%	17,0%	25,0%
IV.	Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	7 293,72	5,0%	157,03	0,1%	8 156,81	3,0%	-98,0%	5095,0%
V.	Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	601,36	0,4%	-	0,0%	1 240,00	0,4%	-100,0%	-
VI.	Pożyczki udzielone	-	0,0%	-	0,0%	300,00	0,1%	-	-
VII.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 496,60	16,8%	62 353,98	23,0%	18 103,25	6,6%	155,0%	-71,0%
VIII.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 701,21	1,2%	1 606,11	0,6%	2 242,02	0,8%	-6,0%	40,0%
C.	AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	353,50	0,2%	-	0,0%	111,25	0,0%	-100,0%	-
	AKTYWA RAZEM	145 672,55	100,0%	271 109,63	100,0%	275 660,58	100,0%	86,0%	2,0%

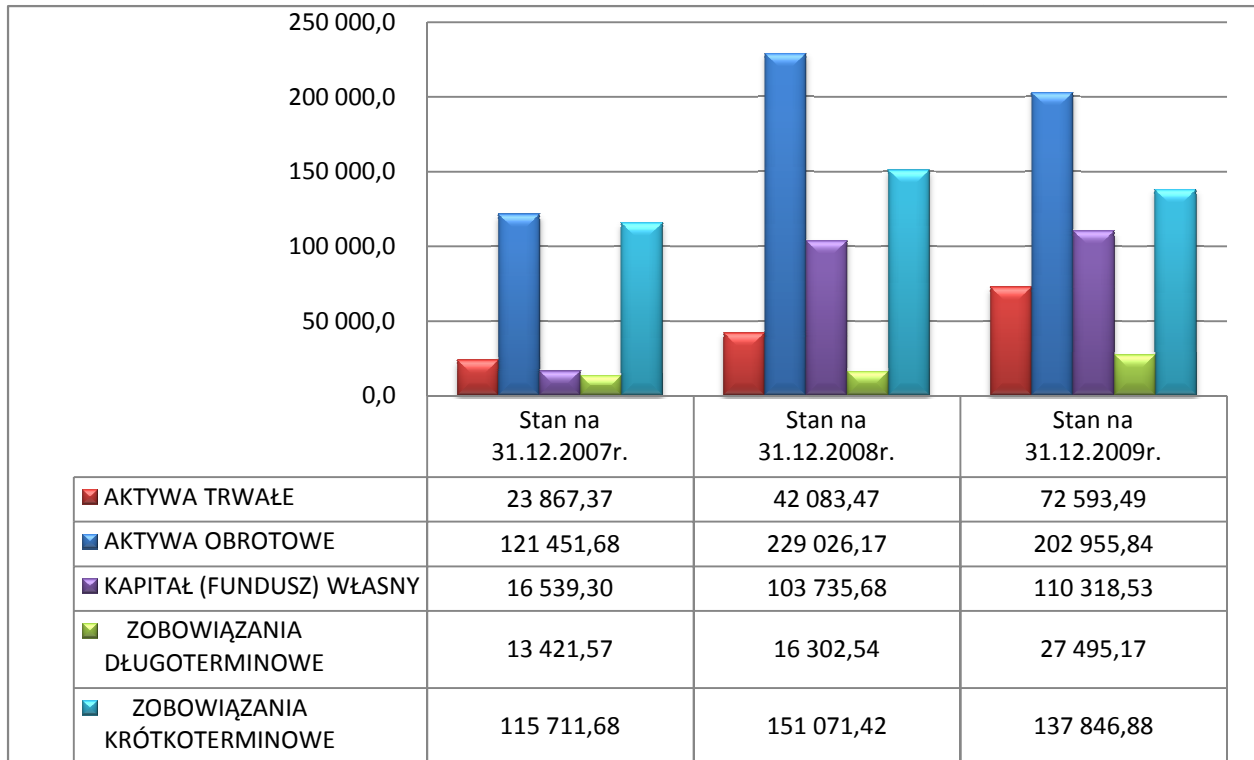
Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na 31.12.2007r.		Stan na 31.12.2008r.		Stan na 31.12.2009r.		ZMIANA [%]	
		wartość [tys PLN]	struktura [%]	wartość [tys PLN]	struktura [%]	wartość [tys PLN]	struktura [%]	2008 / 2007	2009 / 2008
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	16 539,30	11,4%	103 735,68	38,3%	110 318,53	40,0%	527,0%	6,0%
I.	Kapitał podstawowy	2 722,72	1,9%	3 392,72	1,3%	3 392,72	1,2%	25,0%	0,0%
II.	Udziały własne	-	0,0%	-	0,0%	- 7 811,70	-2,8%	-	-
III.	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	2,04	0,0%	2,89	0,0%	11,70	0,0%	42,0%	304,0%
IV.	Pozostałe kapitały	3 769,05	2,6%	72 593,21	26,8%	100 107,66	36,3%	1826,0%	38,0%
V.	Zyski (straty) zatrzymane	10 049,57	6,9%	27 751,88	10,2%	14 640,06	5,3%	176,0%	-47,0%
	Kapitał mniejszości	-	0,0%	0,76	0,0%	1,49	0,0%	-	96,0%
B.	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	13 421,57	9,2%	16 302,54	6,0%	27 495,17	10,0%	21,0%	69,0%
I.	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2 603,34	1,8%	351,77	0,1%	8 294,79	3,0%	-86,0%	2258,0%
II.	Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	323,81	0,2%	194,22	0,1%	202,89	0,1%	-40,0%	4,0%
III.	Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 982,94	1,4%	1 369,42	0,5%	5 111,35	1,9%	-31,0%	273,0%
IV.	Kaucje z tytułu umów o budowę	8 021,32	5,5%	13 285,42	4,9%	12 977,25	4,7%	66,0%	-2,0%
V.	Przychody przyszłych okresów	490,17	0,3%	1 101,72	0,4%	908,89	0,3%	125,0%	-18,0%
C.	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	115 711,68	79,4%	151 071,42	55,7%	137 846,88	50,0%	31,0%	-9,0%
I.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	83 975,56	57,6%	77 955,72	28,8%	71 074,79	25,8%	-7,0%	-9,0%
II.	Kaucje z tytułu umów o budowę	8 085,85	5,6%	13 395,98	4,9%	12 138,93	4,4%	66,0%	-9,0%
III.	Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	997,50	0,7%	10 427,95	3,8%	17 885,88	6,5%	945,0%	72,0%
IV.	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	9 580,24	6,6%	4 803,73	1,8%	13 173,19	4,8%	-50,0%	174,0%
V.	Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 283,69	1,6%	13 385,73	4,9%	22,85	0,0%	486,0%	-100,0%
VI.	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8 352,92	5,7%	23 206,15	8,6%	17 500,04	6,3%	178,0%	-25,0%
VII.	Przychody przyszłych okresów	2 435,92	1,7%	7 896,15	2,9%	6 051,19	2,2%	224,0%	-23,0%
	PASYWA RAZEM	145 672,55	100,0%	271 109,63	100,0%	275 660,58	100,0%	86,0%	2,0%

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2007 rok		01.01-31.12.2008 rok		01.01-31.12.2009 rok		ZMIANA [%]	
		wartość [tys PLN]	struktura [%]	wartość [tys PLN]	struktura [%]	wartość [tys PLN]	struktura [%]	2008 / 2007	2009 / 2008
A.	Przychody ze sprzedaży	407 510,45	99,6%	504 572,24	98,5%	392 711,18	97,7%	24,0%	-22,0%
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	405 815,36	99,2%	503 571,23	98,3%	379 609,86	94,4%	24,0%	-25,0%
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 695,09	0,4%	1 001,01	0,2%	13 101,32	3,3%	-41,0%	1209,0%
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	377 956,31	95,9%	448 326,87	94,4%	349 694,07	92,7%	19,0%	-22,0%
I.	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	376 503,21	95,5%	447 505,22	94,2%	336 639,01	89,2%	19,0%	-25,0%
II.	Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 453,10	0,4%	821,65	0,2%	13 055,06	3,5%	-43,0%	1489,0%
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	29 554,15	251,6%	56 245,37	198,9%	43 017,11	241,7%	90,0%	-24,0%
D.	Koszty sprzedaży	-	0,0%	898,96	0,2%	2 650,18	0,7%	-	195,0%
E.	Koszty ogólnego zarządu	10 936,64	2,8%	18 207,85	3,8%	16 223,74	4,3%	66,0%	-11,0%
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	18 617,51	158,5%	37 138,56	131,3%	24 143,19	135,7%	99,0%	-35,0%
G.	Pozostałe przychody operacyjne	746,67	0,2%	756,06	0,1%	6 606,12	1,6%	1,0%	774,0%
H.	Pozostałe koszty operacyjne	2 826,10	0,7%	6 417,15	1,4%	4 103,38	1,1%	127,0%	-36,0%
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	16 538,08	140,8%	31 477,47	111,3%	26 645,94	149,7%	90,0%	-15,0%
J.	Przychody finansowe	1 008,04	0,2%	6 776,98	1,3%	2 803,80	0,7%	572,0%	-59,0%
K.	Koszty finansowe	2 431,95	0,6%	1 120,96	0,2%	4 656,80	1,2%	-54,0%	315,0%
L.	Zysk (strata) brutto (L+/-M)	15 114,17	128,7%	37 133,48	131,3%	24 792,94	139,3%	146,0%	-33,0%
M.	Podatek dochodowy	3 367,19	28,7%	8 849,95	31,3%	6 996,87	39,3%	163,0%	-21,0%
N.	Zysk (strata) netto (N-O-P)	11 746,98	100,0%	28 283,53	100,0%	17 796,07	100,0%	141,0%	-37,0%

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
1	SUMA BILANSOWA (tys.)	145 672,55	271 109,63	275 660,58
2	PRZYCHÓD NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW ORAZ TOWARÓW I MATERIAŁÓW (tys.)	407 510,45	504 572,24	392 711,18
3	WYNIK NETTO (tys.)	10 049,57	27 751,88	14 640,06
4	KAPITAŁ STAŁY (tys.) <i>kapitał własny + zobowiązania długoterminowe</i>	29 960,87	120 038,22	137 813,70
5	KAPITAŁ PRACUJĄCY (tys.) <i>kapitał stały - majątek trwały</i>	6 093,50	77 954,75	65 220,21
6	POZIOM KOSZTÓW <i>koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów/przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów</i>	0,93	0,89	0,89
OCENA PŁYNNOŚCI				
7	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI I <i>aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,05	1,52	1,47
8	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI II <i>(aktywa obrotowe - zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,87	0,84	0,74
9	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI III <i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,21	0,41	0,13
OCENA EFEKTYWNOŚCI WYKORZYSTANIA MAJĄTKU				
10	WSKAŹNIK ROTACJI AKTYWÓW <i>przychody ogółem/przeciętny stan aktywów</i>	4	2	1
11	SZYBKOŚĆ OBROTU ZAPASÓW (dni) <i>(średni stan zapasów/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*365</i>	14	50	106
12	SZYBKOŚĆ OBROTU NALEŻNOSCAMI (dni) <i>(średni stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności /przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów)*365</i>	38	38	49
13	STOPIEŃ SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ (dni) <i>(średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów, materiałów i zarządu)*365</i>	58	63	74
OCENA ZADŁUŻENIA				
14	WSKAŹNIK OGÓLNEGO ZADŁUŻENIA <i>(zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem</i>	88,6%	61,7%	60,0%
15	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KAPITAŁÓW WŁASNYCH <i>(zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / kapitały własne</i>	780,8%	161,3%	149,9%
16	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KRÓTKOTERMINOWEGO <i>zobowiązania krótkoterminowe / pasywa ogółem</i>	79,4%	55,7%	50,0%
17	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA DŁUGOTERMINOWEGO <i>zobowiązania długoterminowe / pasywa ogółem</i>	9,2%	6,0%	10,0%
18	WSKAŹNIK POKRYCIA AKTYWÓW TRWAŁYCH KAPITAŁEM WŁASNYM <i>kapitał własny / aktywa trwałe</i>	69,3%	246,5%	152,0%
19	TRWAŁOŚĆ STRUKTURY FINANSOWANIA <i>(kapitał (fundusz) własny + zobowiązania długoterminowe)/aktywa</i>	20,6%	44,3%	50,0%
OCENA RENTOWNOŚCI				
20	RENTOWNOŚĆ SPRZEDAŻY <i>zysk na sprzedaży okresu/przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</i>	4,6%	7,4%	6,1%
21	WSKAŹNIK RENTOWNOŚCI MAJĄTKU (ROA) <i>zysk netto/średni stan aktywów</i>	11,0%	13,6%	6,5%
22	WSKAŹNIK RENTOWNOŚCI KAPITAŁÓW WŁASNYCH (ROE) <i>zysk netto/średni stan kapitałów własnych</i>	107,6%	47,0%	16,6%

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

a) w zakresie sytuacji majątkowej oraz źródeł finansowania:

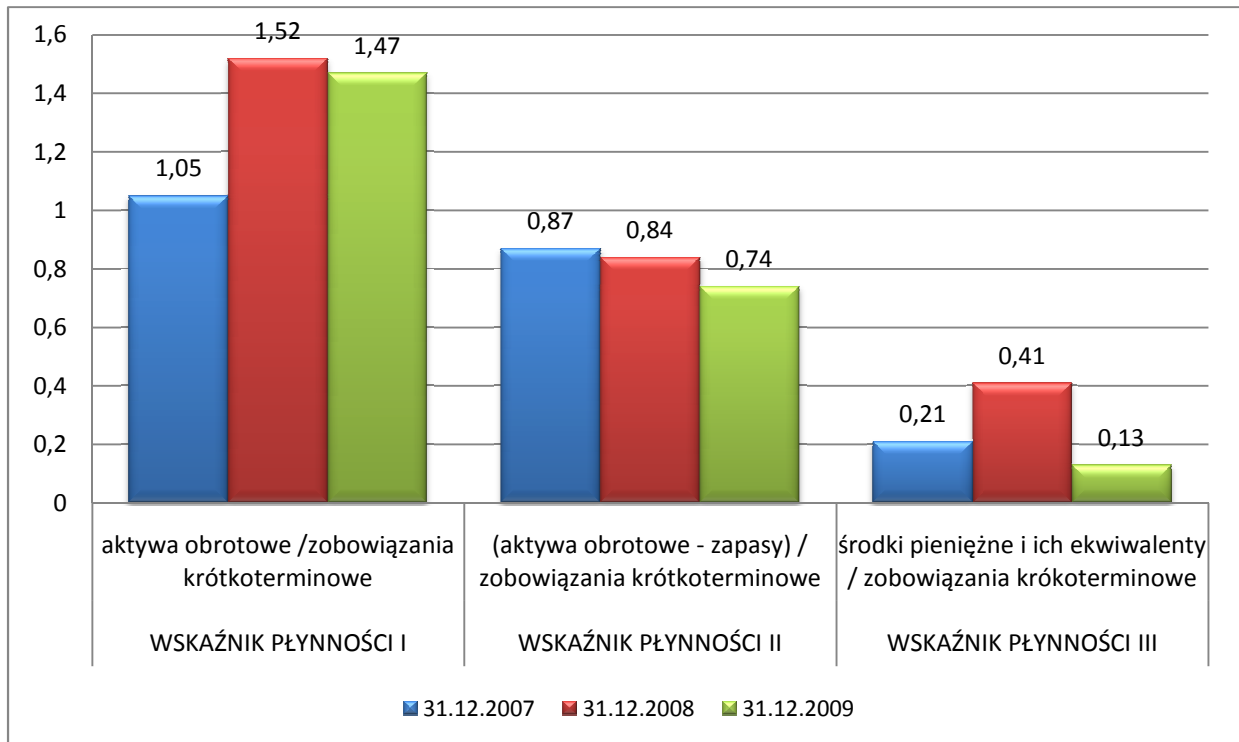


W strukturze majątku w analizowanych latach występują tendencje zmienne. W roku 2008 w porównaniu do roku 2007 nastąpił znaczny wzrost sumy bilansowej (o 86%) spowodowany rozwojem działalności deweloperskiej. W roku 2008 nastąpił znaczny wzrost zapasów (o 397%), co spowodowało, że zapasy zaczęły stanowić 37,5% w strukturze aktywów. Suma bilansowa w badanym okresie wzrosła zaledwie o 2% w porównaniu do roku poprzedniego. W roku 2009 wzrósł z 3,2% do 17,8 % udział rzeczowych aktywów trwałych w strukturze majątku Spółki, co było wynikiem zakończenia inwestycji budowy fabryki domów lekkiej konstrukcji, jak również przejęcia znacznych aktywów trwałych z zakupionego przedsiębiorstwa MAKBUD. Aktywa trwałe w roku badanym zwiększyły swój udział w strukturze majątku z 15,5 % w roku 2008 do 26,3 % w roku 2009.

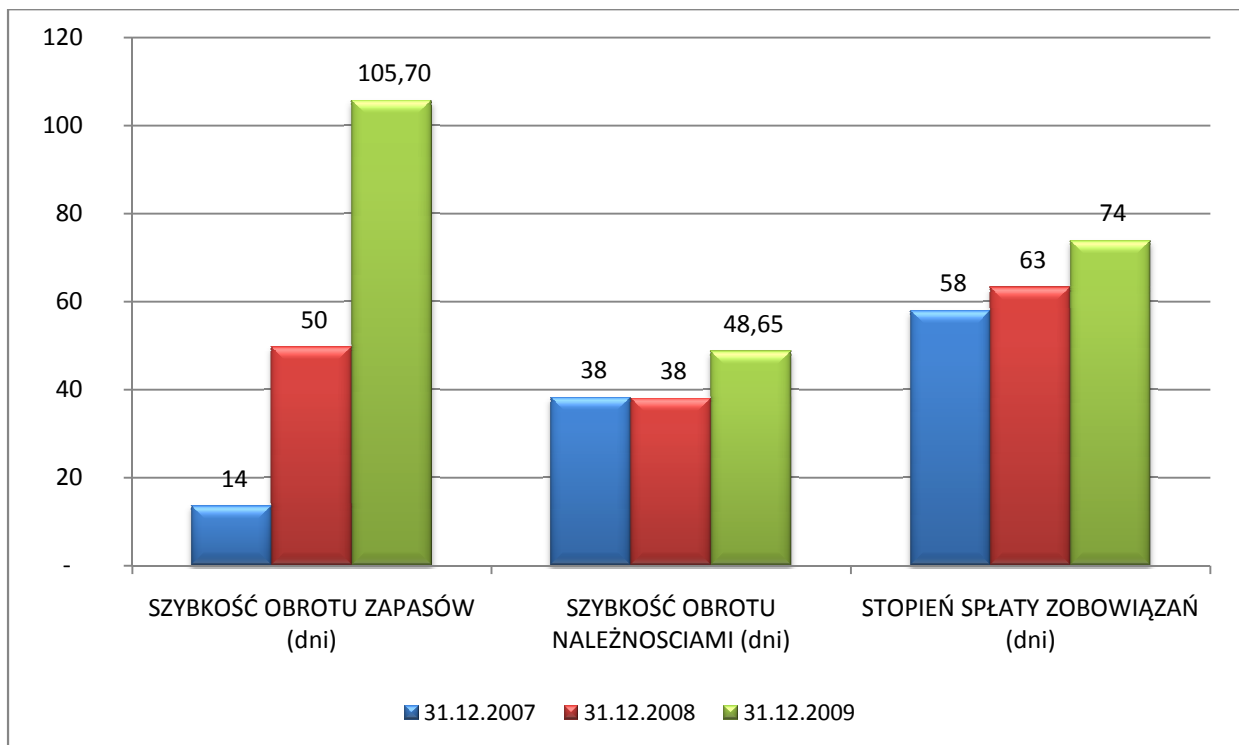
W roku 2009 Spółka odnotowała w aktywach obrotowych wysoki wzrost kwot należnych od odbiorców z tytułu umów o budowę o 5 095,0 %. Wzrost ten obrazuje skalę prac na działalności budowlanej, które Spółka wykonała, a nie zafakturowała na Inwestorów.

Główne pozycje kształtujące majątek Jednostki to rzeczowe aktywa trwałe, zapasy, należności z tytułu dostaw i usług, kaucje tytułu umów o budowę, należności z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne od odbiorców z tytułu umów budowlanych. W tym zakresie w przedsiębiorstwie tendencje stałe. Należy zauważyć, iż w roku 2009 nastąpił znaczny spadek środków pieniężnych, który w strukturze majątku wynosił na koniec 2008 roku 23,0 %, gdzie w roku 2009 wynosi 6,6 %.

Wskaźniki zadłużenia w okresie analizowanych trzech lat wykazują tendencję malejącą przy jednoczesnym wzroście wskaźnika trwałości struktury finansowania. Takie tendencje należy odczytywać za pozytywne.



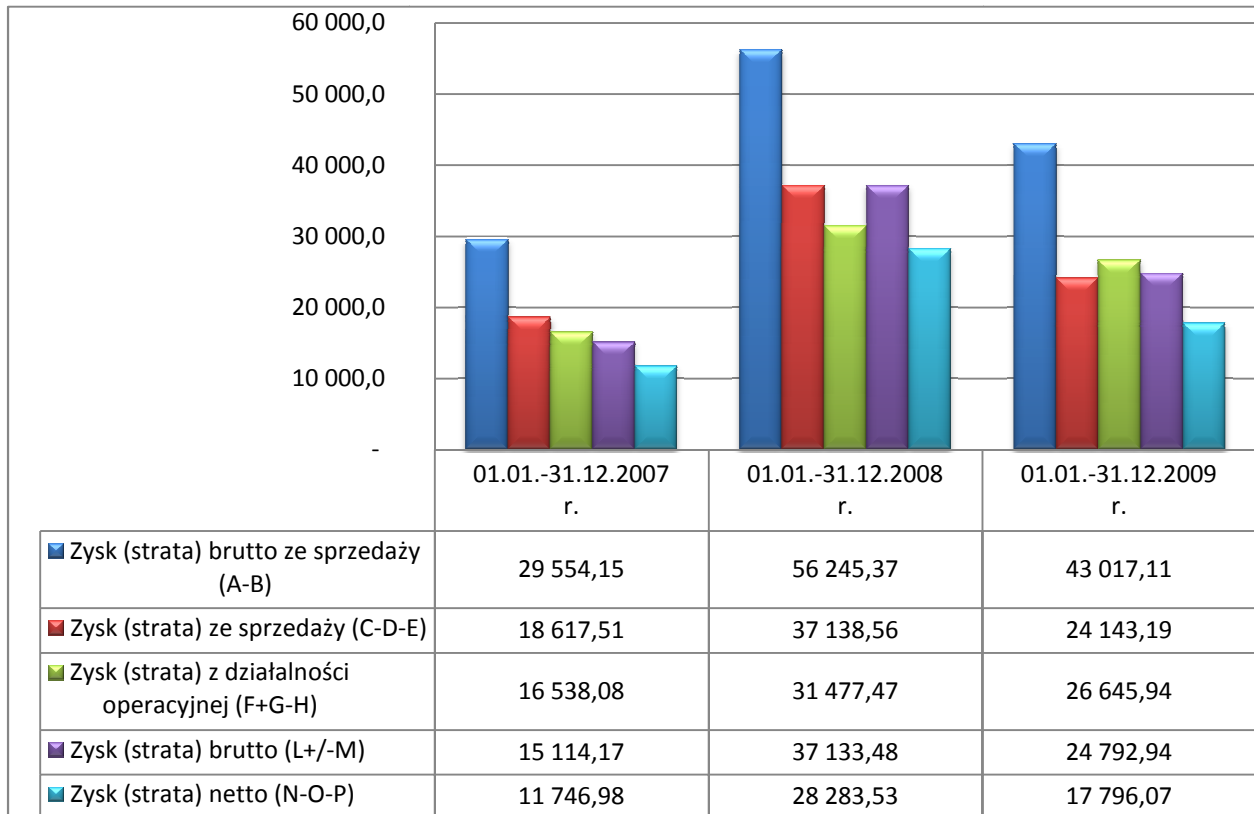
Kształtowanie się struktury aktywów i pasywów Jednostki powoduje, iż jej wskaźniki płynności mieszczą się w powszechnie uznawanych za standardowe. W praktyce przyjmuje się, iż wskaźnik płynności I stopnia – 1,2 do 2,0; płynność II stopnia – 1,0; płynność III stopnia – 0,1 do 0,2.



W roku 2009 w porównaniu do okresów poprzednich nastąpiły istotne zmiany w zakresie rotacji majątku. Cykl rotacji zapasów w porównaniu do roku 2007 i 2008 uległ znacznemu wydłużeniu i wynosi ok. 106 dni. Wydłużeniu uległa również rotacja należności, która w roku 2007 i 2008 wyniosła ok. 38 dni, natomiast w

roku 2009 wynosi ok. 48 dni. Analogicznie nastąpiło znaczne wydłużenie okresu rotacji zobowiązań z ok. 63 dni w roku 2008 do 74 dni w roku 2009. Wobec tak kształtujących się rotacji majątku obrotowego i zobowiązań cykl konwersji gotówki w roku 2009 wyniósł 73 dni, co oznacza że spółka udziela kredytu kupieckiego na ok. 2 miesiące. W roku 2008 cykl konwersji gotówki wynosił 24 dni. Wydłużający się cykl konwersji gotówki oznacza, że środki zainwestowane w aktywa bieżące są wolniej uwalniane przez co rośnie zapotrzebowanie na gotówkę i następuje pogorszenie płynności.

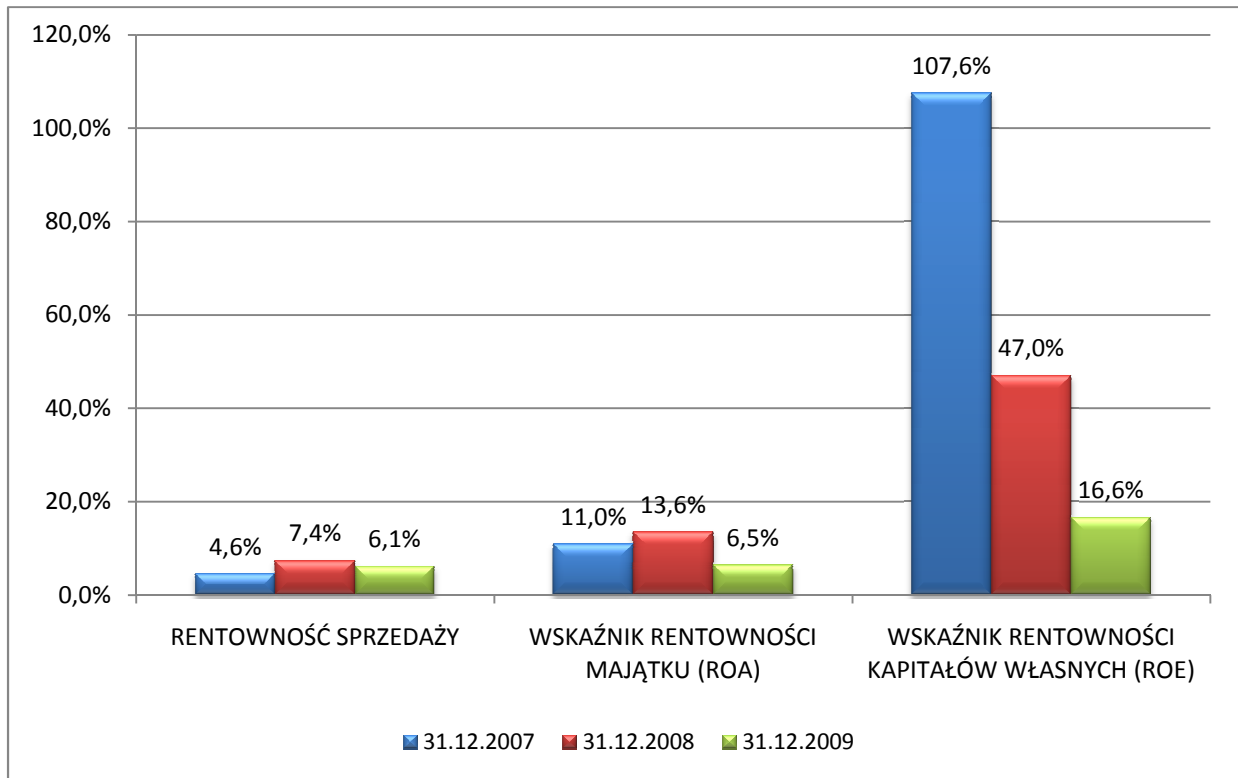
b) w zakresie wyników działalności:



Zarówno przychody ze sprzedaży jak również wynik finansowy Jednostki w badanym okresie w porównaniu do poprzedniego okresu zmalał. Przychody ze sprzedaży jak również koszty w analizowanym okresie zmalały o 22 % w porównaniu do roku poprzedniego, co przyczyniło się do spadku zysku brutto na sprzedaży o 23% .

Koszty działalności operacyjnej wzrosły w bieżącym okresie w porównaniu do roku poprzedniego. Wskaźnik kosztów ukształtował się na poziomie 0,89 i w okresie objętym analizą wykazuje tendencję spadkową, co należy uznać za zjawisko pozytywne, gdyż świadczy o polepszeniu efektywności działalności przedsiębiorstwa.

Działalność gospodarcza Spółki za rok 2009 zamknęła się zyskiem bilansowym brutto 24 792,24 tys. zł., zaś wynik finansowy netto wyniósł 17 796,07 tys. zł. Efektywna stawka podatkowa wyniosła 28,2%.



W roku 2009 w porównaniu do okresów poprzednich nastąpiły istotne zmiany w zakresie rotacji aktywów jak również uzyskanej rentowności.

Rentowność majątku w roku 2009 wyniosła 6,5 %, co stanowi znaczny spadek w porównaniu do roku 2008, gdzie wskaźnik ten wynosił 13,6 %. Wskaźnik rentowności kapitału własnego wyniósł 16,6 % i jest niższy o 30,4 p.p. w porównaniu z rokiem 2008. Rentowność sprzedaży uległa nieznacznemu pogorszeniu w porównaniu do roku 2008 i kształtowała się na poziomie 6,1 %.

2. ZAGROŻENIA DLA MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ GRUPĘ

Podczas badania sprawozdania finansowego Grupy nie stwierdzono zagrożeń dla kontynuacji działalności, czego znamionami mogą być m. in.:

- znaczne trudności finansowe (brak płynności, wypowiedzenie umów kredytowych);
- znaczne straty za lata poprzednie i rok bieżący;
- odejście kluczowego personelu kierowniczego;
- utrata podstawowego rynku, licencji, głównego dostawcy;
- toczące się przeciwko jednostkom wchodzącym w skład Grupy postępowania sądowe lub administracyjne, które w przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia spowodują powstanie zobowiązań, jakich jednostka nie zdoła zaspokoić,
- uzależnienia od jednego lub kilku dominujących dostawców czy też odbiorców zagrażającego jej działalności;
- trudności z realizacją niezbędnych inwestycji;
- zamierzonego lub przymusowego ograniczenia działalności.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH

Zarządzeniem Wewnętrznym nr 6/2008 Prezesa Zarządu UNIBEP S.A. z dnia 28.05.2008 r. w sprawie przyjęcia zasad Polityki Księgowej Grupy UNIBEP S.A., zostały przyjęte zasady polityki księgowej Grupy UNIBEP, które obowiązywały przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok 2009. Zakres regulacji zawartych w tym opracowaniu został uzupełniony o elementy o których mowa w art. 10 ustawy z 29.09.1994 r o rachunkowości.

Jednostka prowadzi księgi rachunkowe w formie elektronicznej, z wykorzystaniem własnych systemów informatycznych. W systemie dokonywane są księgowania wszystkich zdarzeń gospodarczych.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalania wyniku finansowego w badanym okresie i w okresie porównywalnym stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. INFORMACJE O WYBRANYCH, ISTOTNYCH POZYCJACH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY WŁASNE

Struktura aktywów i zobowiązań Grupy została prawidłowo przedstawiona w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki oraz w notach objaśniających do sprawozdania.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i zobowiązań, ze szczególnym uwzględnieniem inwentaryzacji środków trwałych przejęty w drodze połączenia. Różnice inwentaryzacyjne zostały prawidłowo rozliczone i ujęte w księgach i sprawozdaniu.

Kształtowanie się kapitałów własnych Spółki zostało poprawnie zaprezentowane w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Wykazany stan kapitałów własnych w tym udziały niekontrolujące jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną.

Kapitał podstawowy Spółki dominującej na 31 grudnia 2009 roku wynosi 3.392.718,40,- zł i dzieli się na 27.227.184 akcji serii A oraz 6.700.000 akcji serii B. Wartość nominalna akcji wynosi 0,10 zł. Wysokość kapitału oraz pozostałe dane go dotyczące potwierdzone są wyciągiem z Krajowego Rejestru Sądowego.

CHARAKTERYSTYKA ORAZ OCENA POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY

W roku badanym przychody operacyjne osiągnęły 392 711,18 tys zł i stanowiły 97,7 % całości przychodów osiągniętych przez Spółkę. Spółka zrealizowała na działalności podstawowej wynik w wysokości 24 143,19 tys. zł.

Koszty działalności podstawowej wyniosły 368 567,99 tys zł i stanowiły 97,7 % całości kosztów poniesionych przez Spółkę.

Zysk netto roku badanego wykazany sprawozdaniu z całkowitych dochodów stanowi 16 % kapitałów własnych.

Wynik finansowy netto roku badanego jest rezultatem poprawnie, co do istoty, ustalonych przychodów i kosztów oraz obciążeń. Przedstawiony w sprawozdaniu finansowym wynik finansowy Spółki wynika z poprawnie prowadzonych i zamkniętych na dzień bilansowy kont wynikowych i korekt konsolidacyjnych. Uwzględniając powyższe należy uznać, iż został on, co do istoty, ustalony w prawidłowej wysokości.

3. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ DANYCH ZAWARTYCH NOTACH OBJAŚNIAJĄCYCH DO SPRAWOZDANIA

Spółka sporządziła noty objaśniające do sprawozdania zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Dane zawarte w tych elementach sprawozdania zgodne są ze zbadanymi innymi elementami sprawozdania finansowego i dokumentacja konsolidacyjna.

Informacje zawarte w powyższym dokumencie w sposób wystarczający opisują dane zawarte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, sprawozdaniu z całkowitych dochodów, przepływów pieniężnych, oraz zawierają wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.

We wprowadzeniu do sprawozdania Zarząd Spółki poinformował, że zbadane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało z założeniem kontynuacji działalności oraz zgodnie z MSSF.

4. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

Spółka zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej sporządziła i włączyła do sprawozdania finansowego sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w kapitale własnym.

Sprawozdania te zawierają dane zgodne ze zbadanymi przez nas księgami i innymi elementami sprawozdania finansowego.

5. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy w roku obrotowym 2009. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 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). Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim tych informacji, dla których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

6. ZDARZENIA WSKAZUJĄCE NA NARUSZENIE PRAWA

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

7. USTALENIA KOŃCOWE

Podczas badania sprawozdania finansowego posłużono się próbkami rewizyjnymi, których wielkość dobierano stosownie do istotności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółki. Zasada ta dotyczyła również pozycji wpływających na wielkość rozliczeń z budżetem, co może wpłynąć na inną ocenę

tych rozliczeń przez organy kontroli skarbowej, które przeprowadzają kontrolę takich rozliczeń metodą pełną.

Raport niniejszy zawiera 15 stron kolejno ponumerowane i zaparafowane. Podsumowanie wyników badania zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.

EWA BOBRUK
BIEGŁY REWIDENT
NR EWID. 10869

osoby reprezentujące podmiot

Audit and Tax Group sp. z o.o.
ul. Sienkiewicza 55a lok 57
15-002 Białystok

Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badanie sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 3364

BIAŁYSTOK, 22 MARCA 2010 R.