

## SPRAWOZDANIE

### **Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. zawierające zwięzłą ocenę sytuacji Spółki w 2008 r. wraz z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej**

Podstawową działalność spółki UNIBEP S.A. stanowi generalne wykonawstwo w segmencie budownictwa mieszkaniowego, handlowo – usługowego jak również budownictwa ogólnego. Głównym źródłem przychodów UNIBEP S.A. w roku obrachunkowym 2008 była sprzedaż usług budowlanych. W segmencie geograficznym przeważały przychody uzyskane na rynku krajowym. W porównaniu do roku poprzedniego dało się zauważyć poważny wzrost przychodów eksportowych (137,1 mln PLN wobec 39,8 mln PLN dla roku poprzedniego).

W 2008 r. działalność na rynku krajowym prowadzona była przede wszystkim na terenie Warszawy, a także Białegostoku (budowa Centrum Handlowego ALFA). Działalność eksportowa obejmowała rynek rosyjski, na którym UNIBEP S.A. realizował kontrakty w ramach generalnego wykonawstwa (centrum handlowe TEKSTYLSZCZYKI w Moskwie, fabryka w Orle realizowana dla BIOTON WOSTOK - spółki zależnej od polskiej spółki giełdowej BIOTON, kompleks apartamentowców w Soczi, centrum handlowe w Kaliningradzie, kompleks wielofunkcyjny w Kazaniu).

Przychody ze sprzedaży w 2008 roku w porównaniu z rokiem 2007 wzrosły o 132 mln PLN, co daje wzrost o 33%. Wzrosły również wskaźniki zysk na wszystkich poziomach. Zysk EBIT wzrósł o 110%, a wynik finansowy netto na koniec 2008 roku był wyższy w porównaniu do 2007 roku o 19,4 mln PLN.

W 2008 roku wzrosła również wartość majątku przedsiębiorstwa. Najwięcej wzrosły następujące pozycje:

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (wzrost o 20,3 mln zł),
- zapasy (wzrost o 50,4 mln zł),
- należności z tytułu dostaw i usług (wzrost o 18,5 mln zł),
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty (wzrost o 37,8 mln zł)
- kapitały własne (wzrost o 88,8 mln zł),
- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego (wzrost o 10,9 mln zł),
- rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe (wzrost o 14,8 mln zł).

Głównymi czynnikami w/w wzrostów było pozyskanie środków z emisji akcji, wzrost skali działania oraz przejście projektu developerskiego, tj. osiedla mieszkaniowego w Warszawie przy ul. Kwatery Głównej (wzrost zapasów).

Rok 2008 w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzował się również poprawą większości wskaźników finansowych. Zyskowność EBIT wzrosła o 2,29 pkt% osiągając poziom 6,24%, a zyskowność netto o 2,96 pkt% kształtując się na poziomie 5,83%. Na wysokim poziomie – pomimo dużego wzrostu kapitałów w wyniku emisji akcji - utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (48,25%). Poprawie uległa płynność Spółki. Obrazuje to wzrost wskaźników zarówno płynności bieżącej, jak i gotówkowej.

Wskaźnik płynności gotówkowej wzrósł z poziomu 0,24 i osiągnął wartość 0,46 w 2008 roku, natomiast płynności bieżącej wzrósł do poziomu 1,52 (z poziomu 1,02).

Spółka UNIBEP S.A. charakteryzuje się także niskim wskaźnikiem udziału kosztów zarządu w sprzedaży. Poziom 2,71% (2,35% w 2007 roku) jest jednym z najniższych wskaźników wśród giełdowych firm sektora budowlanego o porównywalnym profilu działalności. Świadczy o sprawnym zarządzaniu kosztami oraz stanowi jedną z przewag konkurencyjnych UNIBEP S.A.

Spółka prowadzi aktywną politykę w zakresie kapitału obrotowego netto, dążąc w miarę możliwości do jego bezpiecznego obniżania, a tym samym ograniczania kosztów jego finansowania. Spółka wykazywała w analizowanych latach (na koniec roku) cykl konwersji gotówki na poziomie ujemnym. Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2008 poziom 48%. Przy zadłużeniu na poziomie 0,58 (wskaźnik zadłużenia) Spółka zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością, o czym świadczy chociażby wskaźnik płynności gotówkowej osiągający poziom 0,46 oraz wskaźnik płynności bieżącej (1,52). Dodatkowym buforem bezpieczeństwa w zakresie natychmiastowej wypłacalności są utrzymywane limity kredytów obrotowych na łączną sumę 7,5 mln PLN (wg stanu na koniec roku 2008).

Za system kontroli wewnętrznej w Spółce i skuteczność jego funkcjonowania odpowiedzialny jest Zarząd Spółki, funkcje kontrolne sprawuje również Rada Nadzorcza. Za organizację prac związanych z przygotowaniem rocznych i śródrocznych sprawozdań finansowych odpowiada Dyrektor Finansowy, który pełni również funkcję Wiceprezesa Zarządu. W pracach nad przygotowaniem raportów biorą udział wyłącznie wyznaczeni pracownicy z działów: Finansów, Księgowości, Kontrolingu i Prawnego.

Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i raportów okresowych pochodzą z systemu księgowo-finansowego, w którym rejestrowane są transakcje zgodnie z polityką rachunkową Spółki (zatwierdzoną przez Zarząd) opartą na Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. UNIBEP S.A. prowadzi księgi rachunkowe w zintegrowanym systemie informatycznym Microsoft Business Solutions - AXAPTA. Modułowa struktura systemu zapewnia przejrzysty podział kompetencji, spójność zapisów operacji w księgach oraz kontrole. Elastyczność systemu pozwala na jego bieżące dostosowywanie do zmieniających się zasad rachunkowości lub innych norm prawnych. Dostęp do zasobów informacyjnych systemu informatycznego ograniczony jest odpowiednimi uprawnieniami upoważnionych pracowników wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają odpowiednio badaniu oraz przeglądowi przez biegłego rewidenta. Do zadań biegłego rewidenta należy w szczególności: badanie wstępne i badanie zasadnicze sprawozdania rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego. Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza, z rekomendacji Zarządu, po wcześniejszym zebraniu ofert z firm audytorskich gwarantujących wysokie standardy usług i wymaganą niezależność. Wyniki badania i przeglądu prezentowane są przez biegłego rewidenta kierownictwu Spółki oraz publikowane w raporcie biegłego rewidenta.

Spółka na bieżąco wdraża zmiany wymagane przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszące się do wymogów sprawozdawczości giełdowej.

Mając na celu skupienie decyzyjności i kontroli obszaru księgowego oraz usprawnienie i ujednolicenie procesów księgowych w spółkach należących do Grupy UNIBEP, z dniem 1 kwietnia 2009 roku Zarząd UNIBEP S.A. powołał Centrum Księgowe Grupy UNIBEP.

Centrum Księgowe będzie odpowiadać za całokształt spraw podatkowo-księgowych Spółek należących do Grupy.

Funkcje rozliczeniowe oraz finansowe będą realizowane bezpośrednio przez Spółki przy współpracy z Centrum Księgowym oraz działami finansowymi UNIBEP.

Biorąc pod uwagę powyższe Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. pozytywnie ocenia działalność Spółki oraz pracę Zarządu jako zmierzające do wzrostu wartości Spółki dla Akcjonariuszy. Rada Nadzorcza pozytywnie również ocenia system kontroli wewnętrznej stosowany w Spółce.

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A.  
Bielsk Podlaski, 27 maja 2009 r.