



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca sprawozdania finansowego

UNIBEP S.A.

W

Bielsku Podlaskim

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

UNIBEP S.A.

Opinia z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego UNIBEP S.A., z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19 („Spółka”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz 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 Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz sporządzenie i rzetelną prezentację tego 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. Zarząd Spółki 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 Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - 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 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 oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.



UNIBEP S.A.

Opinia z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki 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 Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Spółki 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 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 sprawozdania finansowego

UNIBEP S.A.

w
Bielsku Podlaskim

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania 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.

UNIBEP S.A.

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

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.1.1.	Nazwa Spółki	3
1.1.2.	Siedziba Spółki	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	3
1.1.5.	Kierownik jednostki	3
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
2.	Część analityczna raportu	6
2.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
2.2.	Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
3.	Część szczegółowa raportu	10
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	10
3.2.	Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego	10
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	10
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	11

UNIBEP S.A.

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

1. Część ogólna raportu**1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę****1.1.1. Nazwa Spółki**

UNIBEP Spółka Akcyjna

1.1.2. Siedziba Spółki

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19

1.1.3. Rejestracja 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

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest: wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą.

1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2013 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 3 442 016,40 zł 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 398 482 akcji serii C o wartości nominalnej 0,1 zł każda. Akcje zostały objęte przez akcjonariuszy w ramach realizacji Programu Motywacyjnego i zarejestrowane w 2013 r.

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:

- **jest spółką dominującą dla spółek:**
 - Unex Constructions Sp. z o.o., w której posiada 100% udziału w kapitale i 100% w prawach głosu,
 - Unidevelopment S.A., GN Invest UDM Sp. z o.o. SKA, G 81 UDM Sp. z o.o. SKA, Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. SKA, Wola House Sp. z o.o., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., Lykke UDM Sp. z o.o. SKA, Unigo Sp. z o.o., Czarnieckiego Sp. z o.o., Unibalaton Sp. z o.o., Unibalaton UDM Sp. z o.o., SKA, Kondratowicza UDM Sp. z o.o. SKA, Hevelia UDM Sp. z o.o. SKA, Unide FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty), w których posiada 85,04% udziału w kapitale i 85,04% w prawach głosu,
 - OOO StrojIMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska), w której posiada 95% udziału w kapitale i 95% w prawach głosu,

UNIBEP S.A.

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

- jest spółką wspólnikontrolującą dla spółek:
 - Seljedalen AS (Norwegia), w której posiada 50% udziału w kapitale i 50% w prawach głosu,
- jest znaczącym inwestorem dla spółek:
 - Junimex Development 7 Sp. z o.o., w których posiada 42,52% udziału w kapitale i 42,52% w prawach głosu,
 - Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK, w której posiada 42,51% udziału w kapitale i 42,51% w prawach głosu.

1.1.5. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki 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 sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 22.07.2013 r. zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. z dnia 09.07.2013 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 17.02.2014 r. do 21.02.2014 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych

UNIBEP S.A.

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

rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649).

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

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.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 06.06.2013 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że zysk za ubiegły rok obrotowy w kwocie 5 067 487,34 złotych będzie podzielony następująco:

- dywidenda dla akcjonariuszy: 4 102 765,44 zł,
- kapitał zapasowy 964 721,90 zł.

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

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A., z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19, i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz 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 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 sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację 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 sporządzenie sprawozdania z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

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

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki 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.

UNIBEP S.A.

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

2. Część analityczna raportu**2.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	2012-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana (BZ - BO) BO)
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe	56 040,6	11,4%	65 114,8	12,6%	16,2%
Wartości niematerialne	6 534,4	1,3%	6 459,9	1,3%	-1,1%
Środki trwałe w budowie	1 407,4	0,3%	504,1	0,1%	-64,2%
Inwestycje w podmiot w spółkontrolowany	0,0	0,0%	8,0	0,0%	100,0%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych długookresowe	84 315,0	17,1%	84 315,0	16,3%	0,0%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	1 307,7	0,3%	1 703,2	0,3%	30,2%
Kaucje z tytułu umów o budowę	16 154,7	3,3%	18 458,1	3,6%	14,3%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 038,2	3,3%	16 421,9	3,2%	2,4%
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	2 065,8	0,4%	1 916,6	0,4%	-7,2%
Pożyczki udzielone	5 386,5	1,1%	5 749,3	1,1%	6,7%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	913,9	0,2%	1 426,3	0,3%	56,1%
	190 164,1	38,5%	202 077,0	39,1%	6,3%
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	16 871,2	3,4%	30 489,3	5,9%	80,7%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	168 529,0	34,2%	142 686,2	27,6%	-15,3%
Kaucje z tytułu umów o budowę	19 264,0	3,9%	22 793,0	4,4%	18,3%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	35 485,4	7,2%	27 271,4	5,3%	-23,1%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8 681,9	1,8%	0,0	0,0%	-100,0%
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu krótkookresowe	166,1	0,0%	2 120,7	0,4%	1176,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 880,6	5,9%	73 322,4	14,2%	153,9%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 354,9	0,9%	4 547,9	0,9%	4,4%
Pożyczki udzielone	21 051,0	4,3%	11 266,6	2,2%	-46,5%
	303 284,1	61,5%	314 497,6	60,9%	3,7%
AKTYWA RAZEM	493 448,2	100,0%	516 574,6	100,0%	4,7%

UNIBEP S.A.

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

PASYWA	2012-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana w % (BZ - BO) BO)
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał zakładowy	3 402,2	0,7%	3 442,0	0,7%	1,2%
Pozostałe kapitały	173 796,3	35,2%	178 706,3	34,6%	2,8%
Zyski zatrzymane	5 203,8	1,1%	6 186,2	1,2%	18,9%
	182 402,2	37,0%	188 334,5	36,5%	3,3%
ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE					
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania	14 339,4	2,9%	34 321,2	6,6%	139,3%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	669,2	0,1%	733,1	0,1%	9,5%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 068,3	2,0%	8 970,6	1,7%	-10,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	24 145,6	4,9%	26 245,5	5,1%	8,7%
Przychody przyszłych okresów	557,6	0,1%	554,2	0,1%	-0,6%
	49 780,2	10,1%	70 824,6	13,7%	42,3%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	156 494,5	31,7%	161 485,7	31,3%	3,2%
Kaucje z tytułu umów o budowę	16 614,6	3,4%	23 096,7	4,5%	39,0%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	18 057,5	3,7%	14 331,5	2,8%	-20,6%
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	29 377,9	6,0%	13 221,1	2,6%	-55,0%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	655,2	0,1%	4 212,1	0,8%	542,9%
Rezerwa na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	39 486,8	8,0%	40 272,8	7,8%	2,0%
Przychody przyszłych okresów	579,2	0,1%	795,5	0,2%	37,4%
	261 265,8	52,9%	257 415,5	49,8%	-1,5%
PASYWA RAZEM	493 448,2	100,0%	516 574,6	100,0%	4,7%

UNIBEP S.A.

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

2.2. Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana (BO - BZ) BO
Przychody ze sprzedaży	790 107,6	100,0%	879 301,2	100,0%	11,3%
Przychody ze sprzedaży produktów	788 734,8	99,8%	877 239,2	99,8%	11,2%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 372,8	0,2%	2 062,0	0,2%	50,2%
Koszty działalności operacyjnej	756 576,5	95,8%	829 651,3	94,4%	9,7%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	755 417,2	95,6%	827 578,0	94,1%	9,6%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 159,3	0,1%	2 073,3	0,2%	78,8%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	33 531,1	4,2%	49 649,9	5,6%	48,1%
Koszty sprzedaży	2 603,7	0,3%	4 181,1	0,5%	60,6%
Koszty ogólnego zarządu	24 085,0	3,0%	23 527,5	2,7%	-2,3%
Pozostałe przychody operacyjne	7 924,7	1,0%	4 628,7	0,5%	-41,6%
Pozostałe koszty operacyjne	4 837,1	0,6%	9 067,9	1,0%	87,5%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	9 930,0	1,3%	17 502,2	2,0%	76,3%
Przychody finansowe	5 111,1	0,6%	5 037,3	0,6%	-1,4%
Koszty finansowe	7 666,0	1,0%	10 070,5	1,1%	31,4%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 375,1	0,9%	12 469,0	1,4%	69,1%
Podatek dochodowy	2 307,6	0,3%	6 282,8	0,7%	172,3%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 067,5	0,6%	6 186,2	0,7%	22,1%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0%
Zysk (strata) netto	5 067,5	0,6%	6 186,2	0,7%	22,1%

	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana w % (BO - BZ) BO
Zysk (strata) netto	5 067,5	0,6%	6 186,2	0,7%	22,1%
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0%
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-1,4	0,0%	0,0	0,0%	-100,0%
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływ środków pieniężnych	0,0	0,0%	2 053,5	0,2%	100,0%
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych	-144,1	0,0%	19,2	0,0%	-113,3%
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	27,6	0,0%	-393,8	0,0%	-1524,9%
Suma dochodów całkowitych	4 949,7	0,6%	7 865,1	0,9%	58,9%

UNIBEP S.A.

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

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2011	2012	2013
1. Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	5,4%	4,2%	5,6%
2. Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	2,2%	0,7%	0,8%
3. Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	57,1	79,6	64,6
4. Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	62,4%	63,0%	63,2%
5. Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		1,2	1,2	1,2

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego sprawozdania z sytuacji finansowej za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

3.2. Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do 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 sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki

Sprawozdanie z działalności Spółki 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 sprawozdaniu finansowym.

UNIBEP S.A.

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

3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki 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 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