



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotyczące badania sprawozdania finansowego

**UNIBEP S.A.**

**W**

**Bielsku Podlaskim**

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Opinia zawiera 2 strony  
Raport zawiera 12 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
oraz raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2014 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 2014 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 tym sprawozdaniu finansowym, o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego 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 odpowiedności



**UNIBEP S.A.**

*Opinia z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji 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 sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 r., poz. 133) 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, 20 marca 2015 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  
z badania sprawozdania finansowego

UNIBEP S.A.

w  
Bielsku Podlaskim

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Raport zawiera 12 stron  
Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2014 r.

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

**UNIBEP S.A.**

*Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

**Spis treści**

<b>1.</b>	<b>Część ogólna raportu</b>	<b>3</b>
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	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 sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	6
<b>2.</b>	<b>Część analityczna raportu</b>	<b>7</b>
2.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
2.2.	Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	10
<b>3.</b>	<b>Część szczegółowa raportu</b>	<b>11</b>
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	11
3.2.	Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego	11
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	11
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	12



**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 31.12.2014 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 3 507 063,40 zł przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko/Nazwa	Ilość akcji	udział w kapitale	Ilość głosów	udział w prawach głosu	Wartość posiadanych udziałów/akcji
Zofia Mikoluszko	9 179 646	26,17%	9 179 646	26,17%	917 964,60 zł
Zofia Iwona Stajkowska	6 000 000	17,11%	6 000 000	17,11%	600 000,00 zł
Beata Maria Skowrońska	5 831 000	16,63%	5 831 000	16,63%	583 100,00 zł
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%	341 892,00 zł
Pozostali	10 641 068	30,34%	10 641 068	30,34%	1 064 106,80 zł
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 507 063,40 zł</b>

Struktura własności kapitału zakładowego Spółki na dzień wydania opinii przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko/Nazwa	Ilość akcji	udział w kapitale	Ilość głosów	udział w prawach głosu	Wartość posiadanych udziałów/akcji
Zofia Mikoluszko	9 179 646	26,17%	9 179 646	26,17%	917 964,60 zł
Zofia Iwona Stajkowska	6 000 000	17,11%	6 000 000	17,11%	600 000,00 zł
Beata Maria Skowrońska	5 795 000	16,52%	5 795 000	16,52%	579 500,00 zł
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%	341 892,00 zł
Pozostali	10 677 068	30,44%	10 677 068	30,44%	1 067 706,80 zł
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 507 063,40 zł</b>

W 2014 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego w wyniku emisji 650 470 akcji serii C o wartości nominalnej 0,1 zł każda. Akcje zostały objęte przez akcjonariuszy w ramach realizacji Programu Motywacyjnego i zarejestrowane w 2014 r.

**UNIBEP S.A.**

*Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:

- **jest spółką dominującą** dla spółek:
  - a) w których posiada 100% udziału w kapitale i 100% w prawach głosu:
    - Unex Constructions Sp. z o.o.,
    - OOO StrojIMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska),
  - b) w których posiada 92,88 % udziału w kapitale i 92,88% 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),
    - Szczęśliwicka Sp. z o.o.
    - MD Inwestycje Sp. o. o.
- **jest spółką wspólnie kontrolującą** 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 46,44% udziału w kapitale i 46,44% w prawach głosu,
  - Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK, w której posiada 46,43% udziału w kapitale i 46,43% w prawach głosu.

**1.1.5. Kierownik jednostki**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r. wchodził:

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| • Leszek Gołąbiecki | – Prezes Zarządu,    |
| • Sławomir Kiszycki | – Wiceprezes Zarządu |
| • Marcin Drobek     | – Członek Zarządu    |

W ciągu badanego okresu nastąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu:

W czerwcu 2014 roku upłynęła Kadencja zarządu w składzie:

- Jan Mikołuszko - Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Członek Zarządu



**UNIBEP S.A.**

*Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

W dniu 11 czerwca 2014 Rada Nadzorcza UNIBEP S.A., w związku z upływem kadencji Zarządu Spółki, powołała następujące osoby w skład Zarządu nowej kadencji, rozpoczynającej się z chwilą zakończenia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w 2014 i trwającej trzy lata:

- Leszek Marek Gołąbiecki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Marcin Piotr Drobek - Członek Zarządu

W dniu 10 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. powołała Pana Jana Piotrowskiego na stanowisko Członka 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 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: 257 040,00 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 27.06.2014 r. zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. z dnia 26.05.2014 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 16.02.2015 do dnia wydania opinii z przerwami.

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 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 2013 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 12.06.2014 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że zysk za ubiegły rok obrotowy w kwocie 6 186 202,96 zł będzie podzielony następująco:

- dywidenda dla akcjonariuszy: 4 208 476,08 zł,
- kapitał zapasowy 1 977 726,88 zł.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 02.07.2014 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 2014 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 niezajściwieniu 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.

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

AKTYWA	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>					
Środki trwałe	65 114,82	12,6%	64 240,15	10,5%	-1,3%
Wartości niematerialne	6 459,90	1,3%	6 651,01	1,1%	3,0%
Środki trwałe w budowie	504,13	0,1%	195,66	0,0%	-61,2%
Inwestycje w podmiot współkontrolowany	7,99	0,0%	7,99	0,0%	0,0%
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	84 314,96	16,3%	87 814,99	14,3%	4,2%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	1 703,17	0,3%	2 075,50	0,3%	21,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	18 458,06	3,6%	27 110,81	4,4%	46,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 421,89	3,2%	30 258,49	4,9%	84,3%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 916,57	0,4%	1 767,37	0,3%	-7,8%
Pożyczki udzielone	5 749,25	1,1%	8 797,25	1,4%	53,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 426,27	0,3%	1 294,50	0,2%	-9,2%
	<b>202 077,00</b>	<b>39,1%</b>	<b>230 213,72</b>	<b>37,5%</b>	<b>13,9%</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>					
Zapasy	30 489,34	5,9%	25 441,46	4,1%	-16,6%
Należności handlowe i pozostałe	142 686,21	27,6%	150 357,92	24,5%	5,4%
Kaucje z tytułu umów o budowę	22 793,02	4,4%	20 212,76	3,3%	-11,3%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	27 271,43	5,3%	61 671,69	10,1%	126,1%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej - krótkookresowe	2 120,69	0,4%	2 000,69	0,3%	-5,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73 322,45	14,2%	111 575,27	18,2%	52,2%
Pożyczki udzielone	11 266,56	2,2%	5 420,48	0,9%	-51,9%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 547,87	0,9%	6 517,09	1,1%	43,3%
	<b>314 497,57</b>	<b>60,9%</b>	<b>383 197,35</b>	<b>62,5%</b>	<b>21,8%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>516 574,56</b>	<b>100,0%</b>	<b>613 411,07</b>	<b>100,0%</b>	<b>18,7%</b>



**UNIBEP S.A.**

Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

<b>PASYWA</b>	<b>2013-12-31 zł '000</b>	<b>% sumy bilansowej</b>	<b>2014-12-31 zł '000</b>	<b>% sumy bilansowej</b>	<b>Zmiana %</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>					
Kapitał podstawowy	3 442,02	0,7%	3 507,06	0,6%	1,9%
Pozostałe kapitały	178 706,25	34,6%	181 134,34	29,5%	1,4%
Zyski (straty) zatrzymane	6 186,20	1,2%	13 321,69	2,2%	115,3%
	<b>188 334,47</b>	<b>36,5%</b>	<b>197 963,09</b>	<b>32,3%</b>	<b>5,1%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>					
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania	34 321,23	6,6%	17 473,32	2,8%	-49,1%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzokresowe bierne	733,11	0,1%	949,72	0,2%	29,5%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 970,57	1,7%	16 208,39	2,6%	80,7%
Kaucje z tytułu umów o budowę	26 245,47	5,1%	26 414,02	4,3%	0,6%
Przychody przyszłych okresów	554,18	0,1%	727,62	0,1%	31,3%
	<b>70 824,57</b>	<b>13,7%</b>	<b>61 773,06</b>	<b>10,1%</b>	<b>-12,8%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	161 485,72	31,3%	206 341,08	33,6%	27,8%
Kaucje z tytułu umów o budowę	23 096,72	4,5%	27 156,66	4,4%	17,6%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	14 331,54	2,8%	18 115,95	3,0%	26,4%
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	13 221,11	2,6%	24 854,39	4,1%	88,0%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 212,05	0,8%	9 512,72	1,6%	125,8%
Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	40 272,83	7,8%	67 493,26	11,0%	67,6%
Przychody przyszłych okresów	795,55	0,2%	200,86	0,0%	-74,8%
	<b>257 415,52</b>	<b>49,8%</b>	<b>353 674,92</b>	<b>57,7%</b>	<b>37,4%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>516 574,56</b>	<b>100,0%</b>	<b>613 411,07</b>	<b>100,0%</b>	<b>18,7%</b>

**2.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>					
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	877 239,16	99,8%	1 041 710,31	99,7%	18,7%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 062,02	0,2%	3 640,54	0,3%	76,6%
	<b>879 301,17</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 045 350,85</b>	<b>100,0%</b>	<b>18,9%</b>
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>					
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	827 577,97	94,1%	989 531,17	94,7%	19,6%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 073,28	0,2%	3 760,14	0,4%	81,4%
	<b>829 651,25</b>	<b>94,4%</b>	<b>993 291,31</b>	<b>95,0%</b>	<b>19,7%</b>
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>49 649,92</b>	<b>5,6%</b>	<b>52 059,54</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,9%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	4 628,72	0,5%	4 924,91	0,5%	6,4%
Koszty sprzedaży	4 181,07	0,5%	3 360,42	0,3%	-19,6%
Koszty ogólnego zarządu	23 527,47	2,7%	25 315,27	2,4%	7,6%
Pozostałe koszty operacyjne	9 067,90	1,0%	11 762,23	1,1%	29,7%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>17 502,20</b>	<b>2,0%</b>	<b>16 546,54</b>	<b>1,6%</b>	<b>-5,5%</b>
Przychody finansowe	5 037,33	0,6%	8 355,31	0,8%	65,9%
Koszty finansowe	10 070,55	1,1%	5 895,71	0,6%	-41,5%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>12 468,98</b>	<b>1,4%</b>	<b>19 006,14</b>	<b>1,8%</b>	<b>52,4%</b>
Podatek dochodowy	6 282,78	0,7%	5 684,45	0,5%	-9,5%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>6 186,20</b>	<b>0,7%</b>	<b>13 321,69</b>	<b>1,3%</b>	<b>115,3%</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,0%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>6 186,20</b>	<b>0,7%</b>	<b>13 321,69</b>	<b>1,3%</b>	<b>115,3%</b>

  

	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>6 186,20</b>	<b>0,7%</b>	<b>13 321,69</b>	<b>1,3%</b>	<b>115,3%</b>
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych	2 053,50	0,2%	-1 333,98	-0,1%	-165,0%
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych	19,22	0,0%	-197,95	0,0%	-1129,9%
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-393,82	0,0%	291,07	0,0%	-173,9%
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>7 865,10</b>	<b>0,9%</b>	<b>12 080,83</b>	<b>1,2%</b>	<b>53,6%</b>



**2.3. Wybrane wskaźniki finansowe**

Wyszczególnienie	j.m.	2012	2013	2014
<b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	%	4,2	5,6	5,0
(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100				
<b>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b>	%	2,8	3,3	6,9
(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100				
<b>Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług</b>	ilość dni	80	65	51
(przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży				
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	%	63,0	63,2	67,7
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100				
<b>Wskaźnik płynności I</b>		1,2	1,2	1,1
(aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)				

### **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 wyrywkowego 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 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.



**UNIBEP S.A.**

*Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

### **3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta**

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014 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, 20 marca 2015 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