



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA*  
dotycząca badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
**Grupy Kapitałowej UNIBEP**  
**W**  
**Bielsku Podlaskim**  
za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Opinia zawiera 2 strony  
Raport zawiera 14 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
oraz raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2014 r.

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

*Dla Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A.*

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP, z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

### *Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej*

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

### *Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu



**Grupa Kapitałowa UNIBEP**

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

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

*Opinia*

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej UNIBEP przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 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 oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

*Inne kwestie*

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Zbigniew Telega  
Biegły rewident nr 10935

Biegły rewident grupy 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  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej UNIBEP

w  
Bielsku Podlaskim

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Raport zawiera 14 stron  
Raport z badania  
skonsolidowanego 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.

**Grupa Kapitałowa UNIBEP**

Raport z badania skonsolidowanego 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 Grupę Kapitałową  | 3         |
| 1.1.1.    | Nazwa Grupy Kapitałowej   | 3         |
| 1.1.2.    | Siedziba jednostki dominującej  | 3         |
| 1.1.3.    | Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym                                      | 3         |
| 1.1.4.    | Struktura własności jednostki dominującej   | 3         |
| 1.1.5.    | Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej                                      | 4         |
| 1.1.5.1.  | Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym   | 4         |
| 1.1.5.2.  | Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym  | 4         |
| 1.1.6.    | Kierownik jednostki dominującej   | 5         |
| 1.2.      | Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych | 5         |
| 1.2.1.    | Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:   | 5         |
| 1.2.2.    | Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:  | 5         |
| 1.3.      | Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy                      | 6         |
| 1.4.      | Zakres prac i odpowiedzialności   | 6         |
| 1.5.      | Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją      | 7         |
| <b>2.</b> | <b>Część analityczna raportu</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1.      | Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej   | 9         |
| 2.2.      | Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów      | 11        |
| 2.3.      | Wybrane wskaźniki finansowe   | 12        |
| <b>3.</b> | <b>Część szczegółowa raportu</b>  | <b>13</b> |
| 3.1.      | Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej                | 13        |
| 3.2.      | Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego                                   | 13        |
| 3.3.      | Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej   | 13        |
| 3.4.      | Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących                              | 13        |
| 3.5.      | Wyłączenia konsolidacyjne   | 14        |
| 3.6.      | Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta   | 14        |



## 1. Część ogólna raportu

### 1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

#### 1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa UNIBEP

#### 1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19

#### 1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy  
 Krajowego Rejestru Sądowego  
 Data: 29.03.2005 r.  
 Numer rejestru: KRS 0000231271  
 REGON: 000058100  
 NIP: 543-02-00-365

#### 1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2014 r. struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej 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 Mikołuszko       | 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 Mikołuszko       | 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.

### **1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

#### **1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- UNIBEP S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- Unidevelopment S.A.
- GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- G 81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- Unex Construction Sp. z o.o.
- OOO StrojiMP (Federacja Rosyjska)
- Monday Palacza Sp. z o.o. SK
- Monday Palacza Sp. z o.o.
- UDM Sp. z o.o.
- UDM 2 Sp. z o.o.
- Lykke Sp. z o.o.
- Wola House Sp. z o.o.
- Unigo Sp. z o.o.
- Czarnieckiego Sp. z o.o.
- Unide FIZ Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
- Unibalaton Sp. z o.o.
- Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- Szczęśliwicka Sp. z o.o.

Jednostki stowarzyszone objęte konsolidacją metodą praw własności:

- Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK
- Junimex Development 7 Sp. z o.o.
- Seljedalen AS (Norwegia)

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 r., w związku z objęciem kontroli przez jednostkę dominującą:

- Szczęśliwicka Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 04.02.2014 r. do 31.12.2014 r.

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. następujące jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie zostały objęte konsolidacją:

- MD INWESTYCJE Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe jednostki zależnej nie podlega konsolidacji, ze względu na nieistotne dane finansowe dla sprawozdania skonsolidowanego oraz na sprzedaż 99% udziałów w MD INWESTYCJE Sp. z o.o. w dniu 29.01.2015 r.



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

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

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

- Leszek Marek Gołąbiecki – Prezes Zarządu,
- Sławomir Kiszycki – Wiceprezes Zarządu,
- Marcin Piotr 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

W dniu 11 czerwca 2014 r. 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 r. 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 biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

##### **1.2.1. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:**

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 27.06.2014 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 26.05.2014 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



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

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649 z późn. zm.).

### **1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Skonsolidowane 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 12.06.2014 r. przez Walne Zgromadzenie jednostki dominującej.

Skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 04.01.2008 r.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz 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 jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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



W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Sp. z o.o.

### 1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., które zostały zbadane i uzyskały opinię:

| Nazwa jednostki                     | Podmiot uprawniony do badania  | Rodzaj opinii biegłego rewidenta | Metoda konsolidacji |
|-------------------------------------|--|----------------------------------|---------------------|
| UNIBEP S.A.                         | PKF Consult Sp. z o.o.   | opinia bez zastrzeżeń            | pełna               |
| Unidevelopment S.A.                 | PKF Consult Sp. z o.o.   | opinia bez zastrzeżeń            | pełna               |
| GN Invest UDM sp. z o.o. SKA        | PKF Consult Sp. z o.o.   | opinia bez zastrzeżeń            | pełna               |
| G 81 UDM Sp. z o.o. SKA             | PKF Consult Sp. z o.o.   | opinia bez zastrzeżeń            | pełna               |
| Unex Construction Sp. z o.o.        | PKF Consult Sp. z o.o.   | opinia bez zastrzeżeń            | pełna               |
| Monday Palacza Sp. z o.o. SK        | PKF Consult Sp. z o.o.   | opinia bez zastrzeżeń            | pełna               |
| Monday Palacza Sp. z o.o.           | Dane spółek nieistotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego<br><br>Przeprowadzono wybrane procedury w ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej UNIBEP |                                  | pełna               |
| OOO StrojIMP                        |  |                                  | pełna               |
| Lykke Sp. z o.o.                    |  |                                  | pełna               |
| Wola House Sp. z o.o.               |  |                                  | pełna               |
| UDM Sp. z o.o.                      |  |                                  | pełna               |
| UDM 2 Sp. z o.o.                    |  |                                  | pełna               |
| Unigo Sp. z o.o.                    |  |                                  | pełna               |
| Czarnieckiego Sp. z o.o.            |  |                                  | pełna               |
| Unide FIZ                           |  |                                  | pełna               |
| Unibalaton Sp. z o.o.               |  |                                  | pełna               |
| Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.    |  |                                  | pełna               |
| Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.         |  |                                  | pełna               |
| Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A. |  |                                  | pełna               |
| Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.       |  |                                  | pełna               |
| Szczęśliwicka Sp. z o.o.            |  |                                  | pełna               |



**Grupa Kapitałowa UNIBEP**

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

|                                     |  |                |
|-------------------------------------|--|----------------|
| Seljedalen AS                       |  | praw własności |
| Junimex Development 7 Sp. z o.o.    |  | praw własności |
| Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK |  | praw własności |



## 2. Część analityczna raportu

### 2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA  | 31-12-2013<br>zł '000 | % sumy<br>bilansowej | 31-12-2014<br>zł '000 | % sumy<br>bilansowej |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>  |                       |                      |                       |                      |
| Środki trwałe   | 65 496,90             | 11,8%                | 64 786,91             | 9,7%                 |
| Wartości niematerialne  | 6 521,19              | 1,2%                 | 6 685,11              | 1,0%                 |
| Środki trwałe w budowie   | 504,13                | 0,1%                 | 195,66                | 0,0%                 |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży<br>długookresowe           | 0,10                  | 0,0%                 | 2 651,19              | 0,4%                 |
| Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych<br>długookresowe | 0,00                  | 0,0%                 | 0,10                  | 0,0%                 |
| Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw<br>własności     | 2 290,40              | 0,4%                 | 1 898,62              | 0,3%                 |
| Inne długoterminowe aktywa finansowe                              | 1 703,17              | 0,3%                 | 2 075,50              | 0,3%                 |
| Kaucje z tytułu umów o budowę                                     | 17 619,53             | 3,2%                 | 25 159,35             | 3,8%                 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                   | 16 805,23             | 3,0%                 | 32 038,37             | 4,8%                 |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów                             | 1 916,57              | 0,3%                 | 1 767,37              | 0,3%                 |
| Nieruchomość inwestycyjna   | 22 064,00             | 4,0%                 | 22 064,00             | 3,3%                 |
| Pożyczki udzielone  | 8 563,13              | 1,5%                 | 11 543,68             | 1,7%                 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                         | 1 426,27              | 0,3%                 | 1 415,05              | 0,2%                 |
|   | <b>144 910,61</b>     | <b>26,2%</b>         | <b>172 280,91</b>     | <b>25,8%</b>         |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |                       |                      |                       |                      |
| Zapasy  | 109 832,56            | 19,8%                | 107 300,32            | 16,1%                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe<br>należności   | 153 047,77            | 27,6%                | 162 288,38            | 24,3%                |
| Kaucje z tytułu umów o budowę                                     | 21 893,32             | 4,0%                 | 19 050,67             | 2,9%                 |
| Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę                 | 22 459,73             | 4,1%                 | 61 327,90             | 9,2%                 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego                 | 47,17                 | 0,0%                 | 164,74                | 0,0%                 |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej                    | 2 120,69              | 0,4%                 | 2 000,69              | 0,3%                 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                | 90 512,55             | 16,3%                | 126 067,96            | 18,9%                |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                        | 5 004,02              | 0,9%                 | 7 399,51              | 1,1%                 |
| Pożyczki udzielone  | 4 265,43              | 0,8%                 | 8 752,64              | 1,3%                 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży                                  | 0,00                  | 0,0%                 | 9,90                  | 0,0%                 |
|   | <b>409 183,23</b>     | <b>73,8%</b>         | <b>494 362,71</b>     | <b>74,2%</b>         |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>   | <b>554 093,84</b>     | <b>100%</b>          | <b>666 643,62</b>     | <b>100%</b>          |



**Grupa Kapitałowa UNIBEP**

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

| <b>PASYWA</b>  | <b>31-12-2013<br/>zł '000</b> | <b>% sumy<br/>bilansowej</b> | <b>31-12-2014<br/>zł '000</b> | <b>% sumy<br/>bilansowej</b> |
|--|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| <b>Kapitał własny</b>  |                               |                              |                               |                              |
| Kapitał podstawowy   | 3 442,02                      | 0,6%                         | 3 507,06                      | 0,5%                         |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych                     | 0,58                          | 0,0%                         | -1,83                         | 0,0%                         |
| Pozostałe kapitały   | 157 858,34                    | 28,5%                        | 189 902,21                    | 28,5%                        |
| w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej          | 59 214,06                     | 10,7%                        | 60 905,28                     | 9,1%                         |
| Zyski (straty) zatrzymane  | 19 349,59                     | 3,5%                         | 6 390,03                      | 1,0%                         |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>    | <b>180 650,53</b>             | <b>32,6%</b>                 | <b>199 797,47</b>             | <b>30,0%</b>                 |
| Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli                         | 51 696,50                     | 9,3%                         | 3 248,07                      | 0,5%                         |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>   | <b>185 820,18</b>             | <b>33,5%</b>                 | <b>203 045,54</b>             | <b>30,5%</b>                 |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |                               |                              |                               |                              |
| Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe                           | 34 321,23                     | 6,2%                         | 37 956,54                     | 5,7%                         |
| Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne | 739,67                        | 0,1%                         | 958,63                        | 0,1%                         |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego                           | 10 508,32                     | 1,9%                         | 19 867,52                     | 3,0%                         |
| Kaucje z tytułu umów o budowę  | 28 515,51                     | 5,1%                         | 29 711,89                     | 4,5%                         |
| Przychody przyszłych okresów   | 554,18                        | 0,1%                         | 727,62                        | 0,1%                         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                   | <b>74 638,91</b>              | <b>13,5%</b>                 | <b>89 222,20</b>              | <b>13,4%</b>                 |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |                               |                              |                               |                              |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania           | 163 692,85                    | 29,5%                        | 212 229,36                    | 31,8%                        |
| Kaucje z tytułu umów o budowę  | 25 438,77                     | 4,6%                         | 30 473,61                     | 4,6%                         |
| Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę                             | 14 750,79                     | 2,7%                         | 15 747,20                     | 2,4%                         |
| Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe                           | 33 106,97                     | 6,0%                         | 27 840,08                     | 4,2%                         |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                        | 4 277,33                      | 0,8%                         | 9 649,90                      | 1,4%                         |
| Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne | 48 720,24                     | 8,8%                         | 71 046,25                     | 10,7%                        |
| Przychody przyszłych okresów   | 3 647,81                      | 0,7%                         | 7 389,48                      | 1,1%                         |
|  | <b>293 634,76</b>             | <b>53,0%</b>                 | <b>374 375,87</b>             | <b>56,2%</b>                 |
| <b>SUMA PASYWÓW</b>  | <b>554 093,84</b>             | <b>100,0%</b>                | <b>666 643,62</b>             | <b>100,0%</b>                |

## 2.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

|  | 2013 % przychodów<br>zł '000 ze sprzedaży |               | 2014 % przychodów<br>zł '000 ze sprzedaży |               |
|--|---|---------------|---|---------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>  | <b>920 547,66</b>                         | <b>100,0%</b> | <b>1 079 703,42</b>                       | <b>100,0%</b> |
| Przychody ze sprzedaży produktów   | 890 356,29                                | 96,7%         | 1 061 923,01                              | 98,4%         |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów  | 30 191,37                                 | 3,3%          | 17 780,41                                 | 1,6%          |
|  |   |               |   | 0,0%          |
| <b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>   | <b>920 547,66</b>                         | <b>100,0%</b> | <b>1 079 703,42</b>                       | <b>100,0%</b> |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług   | 832 035,82                                | 90,4%         | 995 105,09                                | 92,2%         |
| Koszty sprzedanych towarów i materiałów  | 30 202,63                                 | 3,3%          | 17 885,32                                 | 1,7%          |
|  |   | 0,0%          |   | 0,0%          |
| <b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>   | <b>58 309,21</b>                          | <b>6,3%</b>   | <b>66 713,01</b>                          | <b>6,2%</b>   |
|  |   | 0,0%          |   | 0,0%          |
| Koszty sprzedaży   | 4 460,25                                  | 0,5%          | 5 820,61                                  | 0,5%          |
| Koszty zarządu   | 26 444,91                                 | 2,9%          | 29 087,38                                 | 2,7%          |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 9 967,97                                  | 1,1%          | 5 568,79                                  | 0,5%          |
| Pozostałe koszty operacyjne  | 9 276,09                                  | 1,0%          | 12 236,08                                 | 1,1%          |
|  |   | 0,0%          |   | 0,0%          |
|  |   | 0,0%          |   | 0,0%          |
| <b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>   | <b>28 095,92</b>                          | <b>3,1%</b>   | <b>25 137,72</b>                          | <b>2,3%</b>   |
|  |   | 0,0%          |   | 0,0%          |
| Przychody finansowe  | 5 261,89                                  | 0,6%          | 10 249,55                                 | 0,9%          |
| Koszty finansowe   | 10 250,92                                 | 1,1%          | 7 431,41                                  | 0,7%          |
| Udział w zyskach(stratach)netto jednostek<br>podporządkowanych wycenianych metodą praw<br>własności  | -9,51                                     | 0,0%          | -396,11                                   | 0,0%          |
|  |   | 0,0%          |   | 0,0%          |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>23 097,38</b>                          | <b>2,5%</b>   | <b>27 559,75</b>                          | <b>2,6%</b>   |
| Podatek dochodowy  | 6 885,97                                  | 0,7%          | 6 635,23                                  | 0,6%          |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>  | <b>16 211,42</b>                          | <b>1,8%</b>   | <b>20 924,52</b>                          | <b>1,9%</b>   |
| <b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>  | <b>0,00</b>                               | <b>0,0%</b>   | <b>0,00</b>                               | <b>0,0%</b>   |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>16 211,42</b>                          | <b>1,8%</b>   | <b>20 924,52</b>                          | <b>1,9%</b>   |
| Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji<br>sprawozdania finansowego jednostki działającej<br>zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany<br>walut obcych) | -0,31                                     | 0,0%          | -2,43                                     | 0,0%          |
| Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników<br>aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży   | 0,00                                      | 0,0%          | 0,00                                      | 0,0%          |
| Efektywna część zysków i strat związanych z<br>instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków<br>pieniężnych  | 2 053,50                                  | 0,2%          | -1 333,98                                 | -0,1%         |
| Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych<br>świadczeń emerytalnych   | 19,22                                     | 0,0%          | -197,95                                   | 0,0%          |
| Podatek dochodowy związany z elementami<br>pozostałych całkowitych dochodów  | -393,82                                   | 0,0%          | 291,07                                    | 0,0%          |
| <b>Suma dochodów całkowitych</b>   | <b>17 890,01</b>                          | <b>1,9%</b>   | <b>19 681,22</b>                          | <b>1,8%</b>   |



## 2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

|  | 2012   | 2013   | 2014   |
|--|--------|--------|--------|
| <b>1. Rentowność sprzedaży</b>   |        |        |        |
| <u>wynik na sprzedaży brutto x 100%</u><br>przychody netto   | 5,9%   | 6,3%   | 6,2%   |
| <b>2. Rentowność kapitału własnego</b>   |        |        |        |
| <u>wynik netto x 100%</u><br>średni stan kapitałów własnych  | 10,1%  | 9,1%   | 10,8%  |
| <b>3. Szybkość obrotu należności</b>   |        |        |        |
| <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług oraz<br/>pozostałych należności x 365 dni</u><br>przychody netto | 60 dni | 62 dni | 53 dni |
| <b>4. Stopa zadłużenia</b>   |        |        |        |
| <u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u><br>aktywa ogółem  | 70,4%  | 66,5%  | 69,5%  |
| <b>5. Wskaźnik płynności</b>   |        |        |        |
| <u>aktywa obrotowe</u><br>zobowiązania krótkoterminowe   | 1,4    | 1,4    | 1,3    |

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej**

Zastosowana metoda konsolidacji oraz sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

#### **3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej**

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących**

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki



dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia udziałów niekontrolujących w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

### **3.5. Wyłączenia konsolidacyjne**

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, wyłączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend, skutków sprzedaży całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach objętych konsolidacją.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych UNIBEP S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

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

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



Zbigniew Telega  
Biegły rewident nr 10935

Biegły rewident grupy 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