



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*
dotycząca badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy UNIBEP
z siedzibą
w Bielsku Podlaskim
za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport zawiera 13 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 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 2015 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz 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

Grupa UNIBEP

*Opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.*

ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego 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 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 UNIBEP przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, 15 marca 2016 r.

PKF CONSULT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
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 UNIBEP

w
Bielsku Podlaskim

za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Raport zawiera 13 stron
Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 r.

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

Grupa UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
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	3
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	4
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	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	6
2.	Część analityczna raportu	8
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	11
3.	Część szczegółowa raportu	12
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	12
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	12
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	12
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	13
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	13

Grupa UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

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 31.12.2015 r. oraz na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 3 507 063,40 zł przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w szt	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym w %
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09%	880,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	14,26%	500,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 792 000	16,52%	579,20	16,52%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	341,89	9,75%
ING OFE SA	2 142 359	6,11%	214,24	6,11%
Pozostali	9 917 355	28,27%	991,74	28,27%
RAZEM	35 070 634	100,00%	3 507,06	100,00%

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 2015 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.
- Budrex-Kobi Sp. z o.o.
- 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 StrojlMP (Federacja Rosyjska)
- Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.
- Monday Palacza Sp. z o.o.

Grupa UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

- 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 Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.
- 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 wyceniane metodą praw własności:

- Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.
- Junimex Development 7 Sp. z o.o.
- Smart City Sp. z o.o. S.K.

Jednostki współkontrolowane wyceniane metodą praw własności:

- Seljedalen AS (Norwegia)
- Lovsetvegen 4 AS (Norwegia)

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2015 r., w związku z objęciem kontroli przez jednostkę dominującą:

- Budrex-Kobi Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

Następujące jednostki stowarzyszone zostały po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2015 r. wycenione metodą praw własności:

- Smart City Sp. z o.o. SK – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 9 czerwca 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

Następujące jednostki współkontrolowane zostały po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2015 r. wycenione metodą praw własności:

- Lovsetvegen 4 AS – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 23 września 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień wydania opinii wchodził:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| • Leszek Gołąbiecki | –Prezes Zarządu, |
| • Sławomir Kiszycki | –Wiceprezes Zarządu, |
| • Marcin Drobek | –Członek Zarządu, |
| • Jan Piotrowski | –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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000579479
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 30 czerwca 2015 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 14 kwietnia 2015 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

W dniu 9 października 2015 r. w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zostało zarejestrowane przekształcenie PKF Consult Sp. z o.o. w PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.. Spółce PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., jako spółce przekształcanej zgodnie z art. 553 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 15 lutego 2016 r. z przerwami do dnia wydania opinii.

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. z k. 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 (tekst jedn. Dz. U. 2015, poz. 1011 z późn. zm.).

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 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 14 maja 2015 r. przez Walne Zgromadzenie jednostki dominującej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 25 maja 2015 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 2015 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 niezastąpieniu 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

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 2015 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
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
GN Invest UDM sp. z o.o. S.K.A	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna

Grupa UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

G 81 UDM Sp. z o.o. S.K.A	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. S.K.	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Lykke Sp. z o.o.	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Monday Palacza Sp. z o.o.	Dane finansowe spółek zostały zbadane i potwierdzone na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego		pełna
OOO StrojIMP			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
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
Seljedalen AS			praw własności
Junimex Development 7 Sp. z o.o.			praw własności
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.			praw własności
Smart City Sp. z o.o. S.K.			praw własności
Lovsetvegen 4 AS			praw własności

2. Część analityczna raportu**2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Środki trwałe	64 786,91	9,7%	75 996,18	9,9%	17,3%
Wartości niematerialne	6 685,11	1,0%	8 849,52	1,2%	32,4%
Środki trwałe w budowie	195,66	0,0%	6,08	0,0%	-96,9%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	2 651,19	0,4%	2 651,19	0,3%	0,0%
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych-długookresowe	0,10	0,0%	0,10	0,0%	0,0%
Inwestycje w podmiot współkontrolowany	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,0%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 898,62	0,3%	8 991,02	1,2%	373,6%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej- długookresowe	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,0%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	2 075,50	0,3%	2 076,09	0,3%	0,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	25 159,35	3,8%	35 419,22	4,6%	40,8%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 038,37	4,8%	37 362,21	4,9%	16,6%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 767,37	0,3%	1 571,37	0,2%	-11,1%
Nieruchomość inwestycyjna	22 064,00	3,3%	1 714,28	0,2%	-92,2%
Pożyczki udzielone	11 543,68	1,7%	32 950,63	4,3%	185,4%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 415,05	0,2%	2 215,44	0,3%	56,6%
	172 280,91	25,8%	209 803,34	27,4%	21,8%
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	107 300,32	16,1%	145 363,16	19,0%	35,5%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	162 288,38	24,3%	191 267,88	24,9%	17,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	19 050,67	2,9%	19 933,10	2,6%	4,6%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	61 327,90	9,2%	53 749,42	7,0%	-12,4%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	164,74	0,0%	201,58	0,0%	22,4%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	2 000,69	0,3%	0,00	0,0%	-100,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	126 067,96	18,9%	129 909,35	16,9%	3,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 752,64	1,3%	6 621,18	0,9%	-24,4%
Pożyczki udzielone	7 399,51	1,1%	9 873,84	1,3%	33,4%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	9,90	0,0%	0,00	0,0%	-100,0%
	494 362,71	74,2%	556 919,51	72,6%	12,7%
AKTYWA RAZEM	666 643,62	100,0%	766 722,86	100,0%	15,0%

Grupa UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

PASYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	199 797,47	30,0%	216 653,00	28,3%	8,4%
Kapitał podstawowy	3 507,06	0,5%	3 507,06	0,5%	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-1,83	0,0%	-4,79	0,0%	161,7%
Pozostałe kapitały	189 902,21	28,5%	202 500,14	26,4%	6,6%
Zyski (straty) zatrzymane	6 390,03	1,0%	10 650,58	1,4%	66,7%
Kapitał mniejszości	3 248,07	0,5%	549,52	0,1%	-83,1%
	203 045,54	30,5%	217 202,52	28,3%	7,0%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	37 956,54	5,7%	57 957,21	7,6%	52,7%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	958,63	0,1%	1 236,46	0,2%	29,0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	19 867,52	3,0%	17 903,09	2,3%	-9,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	29 711,89	4,5%	37 908,17	4,9%	27,6%
Przychody przyszłych okresów	727,62	0,1%	471,34	0,1%	-35,2%
	89 222,20	13,4%	115 476,26	15,1%	29,4%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	212 229,36	31,8%	236 615,83	30,9%	11,5%
Kaucje z tytułu umów o budowę	30 473,61	4,6%	33 138,24	4,3%	8,7%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	15 747,20	2,4%	19 626,70	2,6%	24,6%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	27 840,08	4,2%	21 678,91	2,8%	-22,1%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9 649,90	1,4%	7 553,01	1,0%	-21,7%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	71 046,25	10,7%	100 331,57	13,1%	41,2%
Przychody przyszłych okresów	7 389,48	1,1%	15 099,82	2,0%	104,3%
	374 375,87	56,2%	434 044,08	56,6%	15,9%
PASYWA RAZEM	666 643,62	100,0%	766 722,86	100,0%	15,0%

2.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2014 zł '000	% przychód w ze sprzedaży	2015 zł '000	% przychód w ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży produktów	1 061 923,01	98,4%	1 222 353,35	98,4%	15,1%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	17 780,41	1,6%	20 507,13	1,6%	15,3%
	1 079 703,42	100,0%	1 242 860,49	100,0%	15,1%
Koszty działalności operacyjnej					
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	995 105,09	92,2%	1 155 561,23	93,0%	16,1%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	17 885,32	1,7%	20 061,51	1,6%	12,2%
	1 012 990,42	93,8%	1 175 622,74	94,6%	16,1%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	66 713,01	6,2%	67 237,74	5,4%	0,8%
Koszty sprzedaży	5 820,61	0,5%	7 625,49	0,6%	31,0%
Koszty zarządu	29 087,38	2,7%	32 310,01	2,6%	11,1%
Pozostałe przychody operacyjne	5 568,79	0,5%	8 085,29	0,7%	45,2%
Pozostałe koszty operacyjne	12 236,08	1,1%	11 912,54	1,0%	-2,6%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	25 137,72	2,3%	23 474,98	1,9%	-6,6%
Przychody finansowe	10 249,55	0,9%	13 237,61	1,1%	29,2%
Koszty finansowe	7 431,41	0,7%	7 900,79	0,6%	6,3%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek rozliczanych metodą praw własności	-396,11	0,0%	522,40	0,0%	231,9%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 559,75	2,6%	29 334,20	2,4%	6,4%
Podatek dochodowy	6 635,23	0,6%	6 053,36	0,5%	-8,8%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	20 924,51	1,9%	23 280,85	1,9%	11,3%
Zysk (strata) netto	20 924,51	1,9%	23 280,85	1,9%	11,3%

Grupa UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana%
Zysk (strata) netto	20 924,51	1,9%	23 280,85	1,9%	11,3%
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-2,43	0,0%	-3,07	0,0%	26,5%
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-1 333,98	-0,1%	-2 811,61	-0,2%	110,8%
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,0%
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-197,95	0,0%	-38,04	0,0%	-80,8%
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	291,07	0,0%	541,43	0,0%	86,0%
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-1 243,29	-0,1%	-2 311,29	-0,2%	85,9%
Całkowite dochody ogółem	19 681,22	1,8%	20 969,56	1,7%	6,5%
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	20 924,51	1,9%	23 280,85	1,9%	11,3%
akcjonariuszom jednostki dominującej	19 790,13	1,8%	23 563,68	1,9%	19,1%
udziały niesprawujące kontroli	1 134,38	0,1%	-282,84	0,0%	-124,9%
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	20 924,51	1,9%	23 280,85	1,9%	11,3%
akcjonariuszom jednostki dominującej	19 790,13	1,8%	23 563,68	1,9%	19,1%
udziały niesprawujące kontroli	1 134,38	0,1%	-282,84	0,0%	-124,9%

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2013	2014	2015
1. Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	%	6,3%	6,2%	5,4%
(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100				
2. Rentowność kapitałów własnych (ROE)	%	9,1%	10,8%	11,2%
(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100				
3. Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług	ilość dni	62	53	52
(przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży				
4. Wskaźnik ogólnego zadłużenia	%	66,5%	69,5%	71,7%
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100				
5. Wskaźnik płynności I		1,4	1,3	1,3
(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)				

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

Grupa UNIBEP

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

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.

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 2015 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, 15 marca 2016 r.

PKF CONSULT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
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