

SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OGÓLNA	2
I. DANE IDENTYFIKUJĄCE GRUPĘ	2
II. PRZEDMIOT BADANIA I BADAJĄCY	3
III. SPRAWOZDANIE ZA ROK UBIEGŁY	4
B. ANALIZA ORAZ OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ, A TAKŻE MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ GRUPĘ	5
1. OGÓLNA OCENA WĘZŁOWYCH WSKAŹNIKÓW CHARAKTERYZUJĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI	5
2. ZAGROŻENIA DLA MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ GRUPĘ	10
C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	10
1. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH	10
2. FUNKCJONOWANIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ.	11
3. ZASADY SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
5. CHARAKTERYSTYKA ORAZ OCENA POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY	15
6. ROZLICZENIA PUBLICZNOPRAWNE	16
7. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ DANYCH ZAWARTYCH WE WPROWADZENIU DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ DODATKOWYCH OBJAŚNIEŃ I INFORMACJI	16
8. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH I ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITALE	16
9. SPRAWOZDANIE Z ZARZĄDU DZIAŁALNOŚCI GRUPY	16
10. ZDARZENIA WSKAZUJĄCE NA NARUSZENIE PRAWA	17
D. USTALENIA KOŃCOWE	17

RAPORT
uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej UNIBEP w Bielsku Podlaskim
za 2007 r.

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKUJĄCE GRUPĘ

1. Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w roku 2004 w wyniku zawiązania Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością UNIHOUSE, w której 100 % kapitału objęte zostało przez Spółkę z ograniczoną działalnością UNIBUD BEP (obecnie UNIBEP S.A.). Od 22 lutego 2006 roku do Grupy Kapitałowej dołączyła nowo powstała Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością UNIBUD z siedzibą we Lwowie, na Ukrainie, w której jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 100 % kapitału.
2. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. powstała w wyniku szeregu przekształceń, które miały miejsce w latach 1998-2005. Do 25 września 1998 roku jednostka funkcjonowała jako przedsiębiorstwo komunalne pod nazwą Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim, które zostało przekształcone w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej w Bielsku Podlaskim pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane BEP – akt notarialny repertorium nr 4073/98. Od 30 listopada 1999 roku w wyniku decyzji Zgromadzenia Wspólników zmieniono nazwę spółki na UNIBUD BEP Sp. z o.o. 26 listopad 2004 roku podjęta została uchwała o przekształceniu spółki UNIBUD BEP Sp. z o.o. w Spółkę Akcyjną. UNIBUD BEP Spółka Akcyjna zawiązana została 9 lutego 2005 roku – akt notarialny repertorium nr 492/2005. Data rejestracji Spółki Akcyjnej w KRS 29 marzec 2005 r. Od 8 grudnia 2006 roku Spółka funkcjonuje pod nową nazwą UNIBEP S.A. Czas funkcjonowania Spółki nie jest ograniczony.
3. Siedziba Jednostki dominującej mieści się w Bielsku Podlaskim (17-100), przy ulicy 3 Maja 19.
4. Spółka UNIBEP S.A. zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka zarejestrowała się w Urzędzie Skarbowym i otrzymała NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Spółka jest również zarejestrowana dla potrzeb rozliczenia rosyjskiego podatku od towarów i usług pod numerem 9909199372.
5. Kapitał zakładowy jednostki dominującej na dzień 31.12.2007 r. wynosił 2 722 718,40 zł i obejmował 27 227 184 akcje na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 każda.
6. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością UNIHOUSE powstała 1 czerwca 2004 roku – akt notarialny repertorium nr 2756/2004. Całość kapitału zakładowego Jednostki objęła Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością UNIBUD BEP (obecnie UNIBEP S.A.). Kapitał zakładowy w wysokości 2 500 000 zł objęty został poprzez wniesienie aportu oraz środków pieniężnych na jego pokrycie. 30 listopada 2006 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podwyższyło kapitał zakładowy Spółki o kwotę 4 200 000 zł,

poprzez utworzenie nowych, równych i niepodzielonych udziałów po 100 zł każdy. Całość nowo utworzonych udziałów została objęta przez UNIBUD BEP S.A. na pokrycie których wniesiono zorganizowaną część przedsiębiorstwa – akt notarialny repertorium nr 7170/2006.

7. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością UNIBUD z siedzibą we Lwowie, na Ukrainie powstała 22 lutego 2006 r. Kapitał zakładowy w wysokości 40 000 hrywien objęty został w 100 % przez Spółkę Akcyjną UNIBUD BEP (obecnie UNIBEP S.A.).

8. Przedmiot działalności Grupy w swej istocie jest jednorodny i dotyczy wykonywania robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą oraz świadczenia prac remontowych i projektowych.

9. Grupa w okresie badanym reprezentowana była przez Zarząd Jednostki Dominującej:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Pana Jana MIKOŁUSZKO | - Prezesa Zarządu od 01.09.2003 r. |
| - Pana Roberta Andrzeja MICAŁ | - Wiceprezesa Zarządu od 01.10.2003 r. do 31.12.2007 r. |
| - Pana Leszka Marka GOŁĘBIECKIEGO | - Członka Zarządu, Dyrektor ds. produkcji od 01.04.2005 r. |

10. Z dniem 1 stycznia 2008 roku, na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 56 z dnia 13 grudnia 2007 roku na okres wspólnej trzyletniej kadencji, do Zarządu Jednostki Dominującej został powołany Pan Mariusz SAWONIEWSKI Dyrektor Finansowy oraz odwołany z pełnienia funkcji Wiceprezesa Pan Robert Andrzej Micał.

II. PRZEDMIOT BADANIA I BADAJĄCY

1. Badaniem objęto:

a) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP, na które składa się:

- | | |
|--|-------------------|
| - wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego; | |
| - skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2007 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę | 145 672 550,67 zł |
| - skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r. wykazujący zysk netto w kwocie | 11 746 976,58 zł |
| - skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę | 11 240 157,88 zł |
| - skonsolidowany rachunek z przepływów pieniężnych w okresie bilansowym wykazujący ich zwiększenie o kwotę | 21 490 726,89 zł |
| - dodatkowe informacje i objaśnienia. | |

b) Sprawozdanie z działalności Grupy w 2007 r.

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki UNIBEP S.A. w związku z ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie do obrotu jej papierów wartościowych na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., na podstawie art. 45 ust 1a i 1c oraz art. 55 ust. 6b i 6d ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (jednolity tekst Dz. U. Nr 76, poz. 694 z 2002r. z późn. zm.), podjęło w dniu

04.01.2008 r. uchwałę o sporządzaniu przez Spółkę poczynwszy od dnia 01.01.2007 r. sprawozdań finansowych, jednostkowych jak również skonsolidowanych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

3. Pierwszym pełnym sprawozdaniem finansowym zgodnym z MSSF było przekształcone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2006 sporządzone dla potrzeb prospektu emisyjnego. Przekształcone sprawozdanie obejmowało dwa okresy porównawcze, tj. rok 2005 i rok 2004. Za dzień przejścia na MSSF dla potrzeb przekształconego skonsolidowanego sprawozdania przyjęto 01.01.2004 r.

4. Za sporządzenie zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialność ponosi Zarząd Jednostki Dominującej. Celem naszego badania było, zgodnie z postanowieniami rozdziału 7 ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (jednolity tekst Dz. U. Nr 76, poz. 694 z 2002r. z późn. zm.) zbadanie, czy sprawozdania finansowe jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Grupy.

5. Badanie wyżej opisanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadził Piotr Zaniewski biegły rewident o nr ewid. 10865/7846 w okresie od 19 lutego do 16 maja 2008 r. z przerwami, na podstawie umowy zawartej dnia 17 grudnia 2007 r. pomiędzy Zarządem Jednostki Dominującej – UNIBEP S.A. w Bielsku Podlaskim jako zleceniodawcą, a Firmą Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” Sp. z o.o. w Białymstoku, ul. św. Rocha 5, podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych zarejestrowanym w KIBR pod nr 2807 jako zleceniobiorcą.

6. Jednostka Dominująca udostępniła żądane przez badającego księgi, dokumentację konsolidacyjną, sprawozdania i inne dokumenty oraz udzieliła wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania. Ponadto Zarząd Jednostki Dominującej złożył pisemne oświadczenie o kompletności ujęcia danych w dokumentacji konsolidacyjnej i sprawozdaniach, a także o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansowej do dnia wydania opinii.

III. SPRAWOZDANIE ZA ROK UBIEGŁY

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2006 zbadane przez Firmę Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o., z opinią bez zastrzeżeń, zostało zatwierdzone uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 29.08.2007 r. akt notarialny repertorium A 5086/2007.

2. Zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone 31.08.2007 w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego oraz ogłoszone w Monitorze Polskim B Nr 471 z 2008 r.

3. Zatwierdzony skonsolidowany bilans na dzień 31.12.2006 r., został poprawnie uwzględniony w skonsolidowanym sprawozdaniu za 2007 rok. W związku z przyjęciem od 01.01.2007 roku jako obowiązujących zasad rachunkowości wynikających z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uwzględniono korekty wynikające z przekształcenia sprawozdania dla potrzeb prospektu emisyjnego za rok 2006 według zasad MSSF i

poprawnie wykazano uzgodnienie kapitałów własnych i wyniku finansowego na dzień przejścia na MSSF. Za dzień przejścia przyjęto 01.01.2004 r.

B. ANALIZA ORAZ OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ, A TAKŻE MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ GRUPĘ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

1. OGÓLNA OCENA WĘZŁOWYCH WSKAŹNIKÓW CHARAKTERYZUJĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI.

W załączonych poniżej elementach analizy finansowej przedstawiono dane obrazujące w ujęciu liczbowym i wskaźnikowym sytuację finansową i majątkową Grupy w latach 2005-2007.

AKTYWA	2007-12-31	struktura %	2006-12-31	struktura %	2005-12-31	struktura %
Aktywa trwałe						
Rzeczowe aktywa trwałe	9 093,00	6,2%	5 126,00	7,5%	4 259,00	6,8%
Wartości niematerialne	634,00	0,4%	601,00	0,9%	39,00	-
Środki trwałe w budowie	179,00	-	30,00	-	4,00	0,0%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	111,00	0,1%	354,00	0,5%	-	0,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	9 535,00	6,5%	8 361,00	12,2%	7 825,00	12,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 707,00	2,5%	2 548,00	3,7%	2 289,00	3,7%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	510,00	-	542,00	-	573,00	0,9%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	99,00	0,1%	47,00	0,1%	-	-
Aktywa trwałe razem	23 868,00	16,4%	17 609,00	25,7%	14 989,00	24,1%
Aktywa obrotowe						
Zapasy	20 738,00	14,2%	7 665,00	11,2%	536,00	0,9%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	54 993,00	37,8%	29 980,00	43,7%	35 696,00	57,4%
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 627,00	8,0%	2 693,00	3,9%	1 091,00	1,8%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	7 294,00	5,0%	5 687,00	8,3%	4 623,00	7,4%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	601,00	0,4%	276,00	0,4%	1,00	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 497,00	16,8%	3 073,00	4,5%	4 426,00	7,1%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 701,00	1,2%	1 562,00	2,3%	848,00	1,4%
Aktywa obrotowe razem	121 451,00	83,4%	50 936,00	74,3%	47 221,00	75,9%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	354,00	0,2%	-	-	-	-
AKTYWA RAZEM	145 673,00	100,0 %	68 545,00	100,0 %	62 210,00	100,0%
PASYWA	2007-12-31	struktura %	2006-12-31	struktura %	2005-12-31	struktura %
Kapitał własny						
Kapitał podstawowy	2 723,00	1,9%	2 720,00	4,0%	2 720,00	4,4%
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	- 2,00	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Pozostałe kapitały	3 769,00	2,6%	3 068,00	4,5%	1 871,00	3,0%
Zyski (straty) zatrzymane	10 050,00	6,9%	- 488,00	-0,7%	- 1 054,00	-1,7%
Kapitał własny ogółem	16 540,00	11,4%	5 300,00	7,7%	3 537,00	5,7%
Zobowiązania długoterminowe						

FBR „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o. w Białymstoku
podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 2807

Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2 603,00	1,8%	3 858,00	5,6%	908,00	1,5%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	324,00	0,2%	288,00	0,4%	234,00	0,4%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 983,00	1,4%	1 199,00	1,7%	1 128,00	1,8%
Kaucje z tytułu umów o budowę	8 021,00	5,5%	5 546,00	8,1%	5 565,00	8,9%
Przychody przyszłych okresów	490,00	0,3%	542,00	0,8%	510,00	0,8%
Zobowiązania długoterminowe razem	13 421,00	9,2%	11 433,00	16,7%	8 345,00	13,4%
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	83 975,00	57,6%	39 431,00	57,5%	33 853,00	54,4%
Kaucje z tytułu umów o budowę	8 086,00	5,6%	2 392,00	3,5%	1 127,00	1,8%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	998,00	0,7%	3 455,00	5,0%	6 578,00	10,6%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	9 580,00	6,6%	1 482,00	2,2%	5 377,00	8,6%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 284,00	1,6%	413,00	0,6%	622,00	1,0%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8 353,00	5,7%	3 180,00	4,6%	2 740,00	4,4%
Przychody przyszłych okresów	2 436,00	1,7%	1 459,00	2,1%	31,00	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	115 712,00	79,4%	51 812,00	75,6%	50 328,00	80,9%
PASYWA RAZEM	145 673,00	100,0 %	68 545,00	100,0 %	62 210,00	100,0%

WYSZCZEGÓLNIENIE	za rok zakończony 31-12-2007	dynamika 2007/2006 [%]	za rok zakończony 31-12-2006	dynamika 2006/2005 [%]	za rok zakończony 31-12-2005
Przychody ze sprzedaży					
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	405 802,00	197,8%	205 158,00	108,40%	189 265,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 695,00	42375,0%	4,00	12,90%	31,00
Przychody ze sprzedaży ogółem	407 497,00	198,6%	205 162,00	108,38%	189 296,00
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	377 257,00	194,3%	194 126,00	106,42%	182 409,00
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 453,00	145300,0%	1,00	2,63%	38,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	28 787,00	260,9%	11 035,00	161,12%	6 849,00
Koszty sprzedaży	-	0,0%	225,00	-	201,00
Koszty zarządu	10 937,00	150,2%	7 281,00	120,29%	6 053,00
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	17 850,00	505,8%	3 529,00	593,11%	595,00
Pozostałe przychody operacyjne	747,00	154,3%	484,00	390,32%	124,00
Pozostałe koszty operacyjne	2 826,00	557,4%	507,00	281,67%	180,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej - EBIT	15 771,00	449,8%	3 506,00	650,46%	539,00
Przychody finansowe	1 008,00	109,9%	917,00	110,62%	829,00
Koszty finansowe	1 665,00	96,0%	1 735,00	136,19%	1 274,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 114,00	562,3%	2 688,00	2859,57%	94,00
Podatek dochodowy	3 367,00	618,9%	544,00	227,62%	239,00
Zysk (strata) netto	11 747,00	547,9%	2 144,00	1478,62%	-145,00

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP w Bielsku Podlaskim
za 2007 rok

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	2007	2006	2005
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>(zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem</i>	88,6%	92,3%	94,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych <i>(zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / kapitały własne</i>	7,81	11,93	16,59
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi <i>(kapitały własne + zobowiązania długoterminowe) / aktywa trwałe</i>	1,26	0,95	0,79
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego (wskaźnik długu) <i>zobowiązania długoterminowe / kapitały własne</i>	0,81	2,16	2,36
Rentowność sprzedaży brutto <i>zysk brutto na sprzedaży okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	7,1%	5,4%	3,62%
Rentowność EBITDA <i>EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	4,1%	2,0%	0,6%
Rentowność EBIT <i>EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	3,9%	1,7%	0,3%
Rentowność brutto <i>zysk brutto okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	3,7%	1,3%	0,0%
Rentowność netto <i>zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	2,9%	1,0%	-0,08%
Rentowność aktywów (ROA) <i>zysk netto okresu/średni stan aktywów w okresie</i>	11,0%	3,3%	-0,3%
Rentowność kapitałów własnych (ROE) <i>zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie</i>	107,6%	48,5%	-3,5%
Wskaźnik płynności bieżącej <i>aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,05	0,98	0,94
Wskaźnik płynności szybkiej <i>(aktywa obrotowe – zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,87	0,84	0,93
Cykl rotacji zapasów [1] <i>(średni stan zapasów/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*365</i>	13,69	7,71	2,86
Cykl rotacji należności [2] <i>(średni stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności /przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów)*365</i>	38,06	58,42	59,25
Cykl rotacji zobowiązań [3] <i>(średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów ,materiałów i zarządu)*365</i>	57,80	66,40	53,47
Cykl operacyjny [4=1+2]	51,74	66,13	62,11
Cykl konwersji gotówki [4-3]	- 6,06	- 0,27	8,16
Poziom kosztów <i>koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów/przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów</i>	0,93	0,95	0,96

Z przedstawionych danych oraz zebranych informacji podczas badania wynikają następujące wnioski:

a) w zakresie sytuacji majątkowej:

Majątek (aktywa) ogółem Grupy wykazuje w analizowanych latach tendencje wzrostową. W roku 2007 w stosunku do roku 2006 nastąpił przyrost majątku o 113 %. Powyższe zmiany aktywów ogółem w 2007 r. spowodowane zostały głównie wzrostem aktywów obrotowych o 138 %. Wartość globalna

przyrostu majątku obrotowego w roku 2007 wyniosła 70 515 tys. zł. przy równoczesnym przyroście majątku ogółem 77 128 tys. zł.

W strukturze majątku w analizowanych latach występują tendencje zmienne. W roku 2006 w Grupie nastąpił wzrost udziału aktywów trwałych w majątku ogółem z 24,1 % w 2005 r. do 25,7 %, natomiast w roku 2007 udział ten wyniósł 16,4 %. Tak znaczny spadek w 2007 r. w strukturze majątku aktywów trwałych przy jednoczesnej dynamice wzrostu poszczególnych składników tego majątku, związany jest z dużo wyższą dynamiką wzrostu w majątku obrotowym. W roku 2007 na skutek szybkiego i dynamicznego rozwoju działalności Grupy największą dynamikę wzrostu w majątku obrotowym wykazały zapasy 171 %, należności z tytułu dostaw i usług 83 %, należności z tytułu zatrzymanych kaucji budowlanych 332 % oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty 697 %. Tak istotne zmiany w majątku obrotowym spowodowały wzrost udziału tego majątku w aktywach Grupy do poziomu 83,4% z 74,3 % w roku 2006.

Główne pozycje kształtujące majątek Grupy to zapasy, należności z tytułu dostaw i usług i zatrzymanych kaucji oraz środki pieniężne. W tym zakresie w przedsiębiorstwie tendencje są stałe. Należy zauważyć, iż w roku 2007 nastąpił przyrost środków pieniężnych, który w strukturze majątku wynosi na koniec 2007 roku 16,8 %, gdzie w roku 2006 wynosił zaledwie 4,5 %. Nastąpił również w roku badanym wzrost udziału zapasów w strukturze majątku Grupy, co spowodowane jest realizacją coraz większej ilości kontraktów deweloperskich. Wzrost udziału zapasów nastąpił na skutek zakupu przez Grupę gruntów, które wykorzystane będą pod budowę domów i mieszkań na sprzedaż.

W roku 2007 w porównaniu do okresów poprzednich nastąpiły zmiany w zakresie rotacji majątku jak również jego rentowności.

Cykl rotacji zapasów w porównaniu do roku 2006 uległ wydłużeniu i wynosi ok. 14 dni. Skróceniu uległa natomiast rotacja należności, która w roku 2007 wyniosła ok. 39 dni, natomiast w roku 2006 i 2005 wynosiła ok. 60 dni. Takie ukształtowanie się rotacji majątku przy jednoczesnym nieznacznie krótszym okresie rotacji zobowiązań (ok. 58 dni w roku 2007) wpłynęło na skrócenie cyklu konwersji gotówki do ok. – 9 dni.

Rentowność majątku w roku 2007 wyniosła 11 % co stanowi znaczny wzrost w porównaniu do roku poprzedniego, gdzie wskaźnik ten wynosił 3,3 %. Świadczy to o wzroście efektywności zarządzania zaangażowanym w działalność majątkiem.

b) w zakresie źródeł finansowania:

Kapitały własne na 31.12.2007 r. w stosunku do 31.12.2006 r. wzrosły o 11 240,0 tys. zł to jest, o 212 %, co jest efektem pozostawienia do dyspozycji Grupy znacznej części wypracowanego zysku oraz wypracowaniem wysokiego zysku za rok badany. W całym analizowanym trzyletnim okresie kapitały własne wykazują stałą tendencję wzrostową.

Wśród pozostałych źródeł finansowania, w roku badanym w stosunku do stanu na koniec roku poprzedniego, zmniejszeniu uległ udział zobowiązań długoterminowych na rzecz zobowiązań krótkoterminowych. Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły swój udział w źródłach finansowania działalności o 7,5 p.p. w porównaniu do roku 2006 i ukształtowały na poziomie 9,2 %. Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły w

porównaniu do roku 2006 o 63 900,0 tys. zł i wynoszą w strukturze pasywów 79,4 %. W roku 2007 największą dynamikę wzrostu wykazują zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych 546 % oraz zobowiązania z tytułu kaucji zatrzymanych z tytułu robót budowlanych 238 %. Udział tych pozycji w obcych źródłach finansowania wyniósł na koniec 2007 roku odpowiednio 6,6 % i 5,6 %. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazują w roku badanym w relacji do stanu na koniec roku poprzedniego wzrosły o 44 544 tys. zł, to jest o 113 %.

Wyższa dynamika wzrostu aktywów obrotowych w porównaniu do zobowiązań krótkoterminowych przyczyniła się do wzrostu wskaźników płynności. Wskaźniki płynności w roku badanym wzrosły w porównaniu z latami poprzednimi:

- wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 1,05 w 2007 r. i 0,98 w 2006 r.;
- wskaźnik płynności szybkiej wyniósł 0,87 w 2007 r. i 0,84 w 2006r.

Za pozytywne należy odczytywać wzrost tych wskaźników, jednakże nadal odbiegają one od wartości standardowo uznawanych za bezpieczne.

Udział kapitałów własnych w finansowaniu działalności Spółki w 2007 roku wzrósł w stosunku do 2006 roku o 3,7 p.p, a w porównaniu do roku 2005 o 5,7 p.p., co obrazuje spadek wskaźnika ogólnego zadłużenia Grupy. Oznacza to, iż Grupa w dużo wyższym zakresie, niż miało to miejsce w okresach wcześniejszych, finansuje działalność operacyjną kapitałami własnymi. Tak kształtujące się tendencje w strukturze finansowania działalności pozytywnie wpływają na zmniejszenie wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych, który na koniec roku 2007 wyniósł 7,81. Wzrost wskaźnika finansowania aktywów trwałych kapitałami stałymi z 0,95 w roku 2006 do 1,26 w roku 2007 wskazuje na umacnianie się podstaw finansowych działalności Grupy.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego wyniósł 107,6 % i jest wyższy o 59,1 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim. Wzrost, jak również wysokie kształtowanie się tego wskaźnika należy oceniać pozytywnie, gdyż pokazuje on, że efekty finansowe działalności gospodarczej Grupy w przeliczeniu na jednostkę kapitału zaangażowanego przez właścicieli rosną. Wzrosła efektywność gospodarowania powierzonymi kapitałami, jak również rosną możliwości rozwojowe Grupy. Wzrost wskaźnika rentowności kapitału własnego jest wynikiem wzrostu marży zysku (rentowności przychodów ze sprzedaży) oraz znacznych zmian w strukturze kapitału na korzyść kapitału własnego.

c) w zakresie wyników działalności:

Zarówno przychody ze sprzedaży jak również wynik finansowy Grupy wykazują dynamikę wzrostu. Przychody ze sprzedaży w analizowanym okresie wzrosły o 202 335 tys. zł., tj. o 98,6 % w porównaniu do roku poprzedniego. Wskaźnik marży brutto na sprzedaży wyniósł 7,1 % i jest o 1,7 p.p. wyższy niż w roku ubiegłym. Dynamika wzrostu wyniku finansowego brutto na sprzedaży wykazuje tendencję wzrostową i wyniosła w 2006 roku 62 % zaś w 2007 roku 161 %.

Koszty działalności operacyjnej wzrosły w bieżącym okresie w porównaniu do roku poprzedniego jednakże dynamika wzrostu wyniosła 93,2 % i była niższa niż dynamika wzrostu przychodów. Wskaźnik kosztów ukształtował się na poziomie 0,93 i w okresie objętym analizą wykazuje tendencję spadkową, co należy uznać za zjawisko pozytywne, gdyż świadczy o polepszeniu efektywności działalności Grupy.

Zysk na działalności operacyjnej EBIT wyniósł 15 771 tys. zł., a wskaźnik rentowności operacyjnej wyniósł 3,9 %, tj. o 2,2 p.p. więcej niż w roku ubiegłym. Na wynik na działalności operacyjnej w roku 2007, poza wypracowanym zyskiem na sprzedaży istotny wpływ miało utworzenie rezerw na zobowiązania.

Działalność finansowa Grupy związana jest w przeważającej mierze z otrzymanymi i zapłaconymi odsetkami, odwróceniem skutków dyskonta kaucji budowlanych, jak również różnicami kursowymi powstałymi na rozliczeniach walutowych.

Działalność gospodarcza Grupy za rok 2007 zamknęła się zyskiem bilansowym brutto 15 114 tys. zł., który wzrósł w porównaniu do roku ubiegłego o 12 426 tys. zł., tj. o 462 %, zaś wynik finansowy netto wzrósł o 448 % w porównaniu z rokiem ubiegłym i wyniósł 11 747 tys. zł. Wskaźniki rentowności uległy polepszeniu i kształtowały się następująco:

- wskaźnik rentowności brutto 3,7 % dla roku 2007 i 1,3 % dla roku 2006;
- wskaźnik rentowności netto 2,9 % dla roku 2007 i 1,0 % dla roku 2006.

Przeprowadzona analiza sytuacji finansowej i majątkowej oraz kształtowania się wyniku finansowego Grupy pozwala na stwierdzenie, iż nie występują przesłanki wskazujące na ograniczenie możliwości kontynuacji działalności Grupy przynajmniej przez następny rok obrotowy.

2. ZAGROŻENIA DLA MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ GRUPĘ

W Grupie nie występują zjawiska:

- uzależnienia od jednego lub kilku dominujących dostawców czy też odbiorców zagrażającego jej działalności;
- trudności w spłacie zobowiązań;
- trudności z realizacją niezbędnych inwestycji;
- zagrożeń współpracy z bankami;
- trudności kadrowych;
- zagrożeń z tytułu toczących się istotnych postępowań cywilnych lub podatkowych;
- zamierzonego lub przymusowego ograniczenia działalności.

W tym stanie rzeczy, naszym zdaniem, Grupa zdolna jest do kontynuowania działalności, w nieograniczonych w istotnym stopniu rozmiarach, co najmniej w 2008 roku.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH.

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej UNIBEP sporządzone zostało metodą pełną.
2. Jednostka posiada przyjętą politykę rachunkowości dla Grupy Kapitałowej UNIBEP.
2. Dokumentacja konsolidacyjna zawiera w szczególności:
 - a) zestawienie danych z jednostkowych bilansów, rachunków zysków i strat oraz sprawozdań z przepływu środków pieniężnych. Zsumowane dane zostały skorygowane o dokonane transakcje i operacje finansowe, jakie zaistniały pomiędzy jednostkami grupy. W oparciu o tak ustalone dane wyprowadzone zostały poszczególne pozycje odpowiednich elementów sprawozdania finansowego.

- b) potwierdzenie zgodności transakcji i operacji, o których wyżej mowa – pomiędzy jednostkami grupy;
- c) wszelkie korekty i wyłączenia dokonywane podczas konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- d) obliczenie różnic kursowych z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostki podporządkowanej;

W ocenie badającego, zważywszy między innymi na powyższe ustalenia, skompletowana i opracowana przez jednostkę dominującą dokumentacja konsolidacyjna stanowiła, co do istoty, wiarygodne źródło do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2007 rok.

2. FUNKCJONOWANIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ.

Sprawozdania jednostkowe UNIBEP S.A. oraz UNIHOUSE Sp. z o.o. za 2007 r. zostały zbadane przez nasz podmiot. Sprawozdanie finansowe UNIBUD Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie, na Ukrainie za 2007 r. nie podlegało badaniu.

Przedmiotem badania jednostkowych sprawozdań finansowych było między innymi funkcjonowanie kontroli wewnętrznej, a w tym także ocena poprawności i rzetelności przeprowadzonych inwentaryzacji składników aktywów i pasywów. Przeprowadzone badania sprawozdań finansowych, co do istoty, nie wykazały nieprawidłowości w zakresie funkcjonowania kontroli wewnętrznej oraz rzetelności i poprawności przeprowadzonych inwentaryzacji.

Z uwagi na powyższe ustalenia należy stwierdzić, że na jakość sprawozdania skonsolidowanego wpływ miało pozytywnie ocenione funkcjonowanie kontroli wewnętrznej w jednostkach badanych przez biegłych rewidentów.

W poszczególnych elementach skonsolidowanego sprawozdania finansowego dominujący udział ma jednostka dominująca, a zatem i jakość sprawozdania finansowego UNIBEP S.A. decyduje w dużej mierze o jakości sprawozdania skonsolidowanego.

3. ZASADY SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Kapitałem podstawowym Grupy Kapitałowej jest kapitał podstawowy Jednostki Dominującej.

Jednostki zależne, w których Jednostka Dominująca bezpośrednio lub pośrednio ma ponad połowę głosów lub w inny sposób może kontrolować działalność jednostki, zostały objęte konsolidacją metodą pełną, która polega na zsumowaniu odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych konsolidowanych spółek oraz dokonaniu odpowiednich korekt konsolidacyjnych. Transakcje wewnątrzgrupowe, salda oraz niezrealizowane zyski i straty na transakcjach wewnątrzgrupowych są eliminowane.

Udział Jednostki Dominującej w kapitałach jednostek zależnych wynosi 100%, w związku z tym kapitałów własnych Grupy Kapitałowej nie korygowano o kapitały przypadające na udziałowców mniejszościowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej UNIBEP sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych zostały sporządzone za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości.

Podmiot dominujący i podmioty zależne zostały skonsolidowane metodą pełną.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje informacje finansowe jednostki zależnej UNIHOSSE Sp. z o.o., które było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta. Sprawozdanie finansowe Spółki zależnych UNIBUD Lwów zostało objęte przeglądem.

W toku konsolidacji dokonano odpowiednich wyłączeń w zakresie wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów dotyczących operacji dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zysków i strat powstałych na operacjach dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zawartych w wartościach podlegających konsolidacji aktywów i pasywów.

Ponadto wyłączeniu podlegała wartość posiadanych udziałów i akcji przez jednostkę dominującą w kapitale jednostki zależnej. Wyłączeniu podlegała kwota marży zawarta w aktywach konsolidowanych jednostek.

Zakres danych przedstawionych w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oparty jest na wymogach Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

4. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH WYBRANYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.1 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

9 093 066,76 zł

W badanym roku wartość brutto składników majątku wzrosła o 7 993 tys. zł. głównie na skutek ponoszenia nakładów na bazę produkcyjną w UNIHOSSE Sp. z o.o., gdzie uruchomiono produkcję prefabrykowanych elementów budowlanych. Wzrost wartości rzeczowego majątku jest również spowodowany zwiększeniem nakładów na środki transportu przyjęte głównie w leasing.

Udokumentowanie ruchu środków trwałych oraz nakładów na środki trwałe w budowie, co do istoty, uznajemy za poprawne. Wartość rzeczowego majątku trwałego wykazaną w sprawozdaniu uznajemy, co do istoty, za prawidłową. Korekty konsolidacyjne związane z tym składnikiem majątku przedsiębiorstwa zostały ujęte poprawnie.

4.2 ZAPASY

20 738 275,65 zł

Wartość zapasów w stosunku do roku ubiegłego wzrosła o 171 %. Jest to związane głównie z dokonanymi przez Spółkę zakupami gruntów pod realizację budów. Wykazane w sprawozdaniu finansowym wartości zapasów wynikają z prawidłowo prowadzonej ewidencji syntetycznej i analitycznej. Wszystkie szczeble ewidencji zostały wzajemnie uzgodnione a ewidencja szczegółowa umożliwia ustalenie wszystkich miejsc składowania zapasów.

Wykazany w bilansie stan zapasów materiałów dotyczy:

- materiałów	1 389 840,92 zł
- półproduktów i produktów w toku	4 355 218,64 zł
- towarów	14 075 053,28 zł
- zaliczek na dostawy	<u>918 162,81 zł</u>

Razem:

20 738 275,65 zł

Jako „produkcję w toku” wykazano wartość rozpoczętych robót deweloperskich wycenionych do bilansu po kosztach wytworzenia uwzględniających koszty finansowania. Natomiast „towary” stanowią wartość zakupionych gruntów pod budowy ujęte w bilansie łącznie z kosztami finansowania.

Zaliczka na poczet dostawy to zapłacona wartość zaliczki na zakup gruntu.

Wszelkie korekty konsolidacyjne związane z świadczeniem wzajemnych usług przez Jednostki powiązane a mające wpływ na wycenę zapasów, poprawnie zostały ujęte w sprawozdaniu skonsolidowanym.

Wartość zapasów, wykazaną w sprawozdaniu finansowym uznajemy, co do istoty, za realną.

4.3 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI 54 992 991,34 zł

Wartość tej pozycji aktywów według bilansów jednostkowych wynosiła 55 503 481,39 zł

W wyniku operacji konsolidacyjnych korekta wynosi - 510 490,08 zł

i dotyczy wzajemnych, potwierdzonych przez jednostki grupy rozrachunków handlowych.

Powyższe wyłączenia konsolidacyjne poprawnie zostały zidentyfikowane i uwzględnione w poszczególnych pozycjach szczegółowych tej grupy składników aktywów. Kwotę należności ogółem wykazaną w sprawozdaniu finansowym można uznać, co do istoty, za prawidłową.

4.4 KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ (NALEŻNOŚCI) 21 162 076,24 zł

Na pozycję kaucje z tytułu umów o budowę (należności) składają się:

— kaucje zatrzymane przez odbiorców do zwrotu po upływie 12 miesięcy 9 534 551,13 zł

— kaucje zatrzymane przez odbiorców do zwrotu w ciągu 12 miesięcy 11 627 525,11 zł

Kształtowanie się ww. składników aktywów długoterminowych i krótkoterminowych w sposób poprawny zaprezentowano w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Pozycje te pokazują kaucje zatrzymane przez odbiorców skorygowane o dyskonto i różnice kursowe z wyceny bilansowej. Korekty konsolidacyjne w zakresie tego składnika majątku, co do istoty, poprawnie zidentyfikowano i ujęto w sprawozdaniu.

4.5 KWOTY NALEŻNE OD BIORCÓW Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ 7 293 717,61 zł

Kształtowanie się ww. składnika aktywów krótkoterminowych w sposób poprawny zaprezentowano w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Pozycja ta pokazuje nadwyżkę przychodu rozpoznanego z tytułu wykonanych niezakończonych robót budowlanych nad kwotą przychodów zafakturowanych. Korekty konsolidacyjne, związane z wzajemnym świadczeniem przez jednostki powiązane usług długoterminowych budowlanych, zostały poprawnie zidentyfikowane i ujęte w sprawozdaniu finansowym.

4.6 KAPITAŁY WŁASNE 16 539 299,81 zł

Kształtowanie się kapitałów własnych Grupy na koniec lat 2006 i 2007 oraz ich uzgodnienie w związku z przejściem Jednostki na stosowanie MSSF zostało poprawnie zaprezentowane w notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

Kapitał podstawowy Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy odpowiada 27 227 184 akcjom o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wysokość kapitału oraz pozostałe dane go dotyczące potwierdzone są wyciągiem

z Krajowego Rejestru Sądowego. Kapitał podstawowy Grupy Kapitałowej odpowiada kapitałowi podstawowemu jednostki dominującej UNIBEP S.A.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi kapitał zakładowy UNIBEP S.A. został podwyższony z kwoty 2 719 700 zł do kwoty 2 722 718,40 zł, tj. o kwotę 3 018,40 zł w drodze podwyższenia wartości nominalnej Akcji Serii A, na podstawie Uchwały Czwartej NWZA z dnia 29 sierpnia 2007 roku. Podwyższenie zostało zarejestrowane na podstawie postanowienia Sądu Rejestrowego w dniu 10 września 2007 roku. W roku badanym akcjonariusze dokonali również podziału akcji oraz zlikwidowali uprzywilejowanie akcji założycielskich serii A co do głosu. Ilość akcji przed podziałem 39 632.

Kapitał zapasowy Grupy utworzony został przez jednostki powiązane na pokrycie strat oraz z zysków z działalności bieżącej.

Zyski (straty) zatrzymane. Wartość tej pozycji powstała w wyniku sumowania pozycji sprawozdań jednostek powiązanych i wprowadzenia poprawnie zidentyfikowanych i ujętych korekt konsolidacyjnych. Pozycja zawiera wynik finansowy Grupy kapitałowej za rok 2007, który wyniósł 11 746 976,58 zł i zgodny jest ze skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

4.7 REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE **8 676 729,94 zł**

Na pozycję rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne składają się:

— długoterminowe	323 807,07 zł
— krótkoterminowe	8 352 922,87 zł

Noty objaśniające rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne w sposób prawidłowy opisują ich strukturę. Pozycja nie wymagała dokonywania korekt konsolidacyjnych.

Rezerwy na zobowiązania ustalono w wiarygodnie oszacowanych kwotach. Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe oraz na niewykorzystane urlopy zostały wyliczone przez aktuarium. Największe wartości rezerw na zobowiązania stanowią:

— naprawy gwarancyjne	3 618 265,78 zł,
— świadczenia pracownicze (w tym długookresowe: 323 807,07 zł)	3 158 714,16 zł,
— rezerwa na zobowiązanie	1 835 750,00 zł.
— koszty pozostałe	65 000,00 zł.

Pozycje ujęto kompletnie i prawidłowo w istotnych aspektach w odniesieniu do całości sprawozdania finansowego. Nie ujawniono zdarzeń i okoliczności, które wskazywałyby na konieczność utworzenia innych rezerw. Wartości rezerw wykazane w bilansie uznajemy za prawidłowe.

4.8 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA **83 975 555,39 zł**

Wartość tej pozycji pasywów według bilansów jednostkowych wynosiła 84 486 045,44 zł

W wyniku operacji konsolidacyjnych korekta wynosi - 510 490,05 zł

i dotyczy wzajemnych, potwierdzonych przez jednostki grupy rozrachunków handlowych.

Powyższe wyłączenia konsolidacyjne poprawnie zostały zidentyfikowane i uwzględnione w poszczególnych pozycjach szczegółowych tej grupy składników pasywów. Kwotę zobowiązań wykazaną w sprawozdaniu finansowym można uznać, co do istoty, za prawidłową.

4.9 KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ (ZOBOWIĄZANIA) 16 107 166,28 zł

Na pozycję kaucje z tytułu umów o budowę (zobowiązania) składają się:

— kaucje zatrzymane dostawcom do zwrotu po upływie 12 miesięcy	8 021 316,01 zł
— kaucje zatrzymane dostawcom do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	8 085 850,27 zł

Kształtowanie się ww. składników pasywów długoterminowych i krótkoterminowych w sposób poprawny zaprezentowano w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Pozycje te pokazują kaucje zatrzymane dostawcom skorygowane o dyskonto i różnice kursowe z wyceny bilansowej. Korekty konsolidacyjne w zakresie tego składnika majątku, co do istoty, poprawnie zidentyfikowano i ujęto w sprawozdaniu.

5. CHARAKTERYSTYKA ORAZ OCENA POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik finansowy Grupy kapitałowej została poprawnie omówiona w notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W roku badanym przychody operacyjne Grupa osiągnęły 407 496 622,12 zł . Główną ich część stanowiły przychody z działalności budowlanej (96 % przychodów ze sprzedaży). Pozostałe przychody to przede wszystkim działalność deweloperska i działalność pozostała. Rok 2007 był pierwszym rokiem w którym Grupa osiągnęła przychody na działalności deweloperskiej.

Rentowność na sprzedaży brutto osiągnięta przez Grupę wyniosła 7,1 %, w tym na działalności budowlanej 6,5 %, na działalności deweloperskiej 21,9 %, na pozostałej działalności 17,6 %.

Koszty zarządu w roku badanym wzrosły o 3 655 538,57 zł, tj. 50 % w porównaniu do roku poprzedniego. Wpływ kosztów zarządu na wynik finansowy brutto na sprzedaży zmalał i wyniósł w 2007 roku 38% a w 2006 roku wynosił 66 %.

Wynik finansowy netto roku badanego jest rezultatem poprawnie, co do istoty, ustalonych przychodów i kosztów oraz obciążeń.

Na wynik finansowy badanego roku składają się:

1) zysk netto ze sprzedaży	17 850 149,11 zł
2) ujemny wynik na pozostałej działalności operacyjnej	2 079 427,10 zł
3) ujemny wynik na operacjach finansowych	656 555,02 zł
4) podatek dochodowy	<u>3 367 190,41 zł</u>

RAZEM 11 746 976,58 zł

Zysk netto Grupy Kapitałowej w porównaniu z sumą wyników wynikającą z jednostkowych rachunków zysków i strat, na skutek operacji konsolidacyjnych, zmalał o 421 622,15 zł.

Poprawność zidentyfikowanych i ujętych korekt konsolidacyjnych oraz ich rozmiar, co do istoty, nie budzi zastrzeżeń, a zatem i wynik finansowy netto w kwocie 11 746 976,58 zł został poprawnie ustalony i wykazany w zbadanym skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

6. ROZLICZENIA PUBLICZNOPRAWNE

Grupa Kapitałowa objęta niniejszym sprawozdaniem finansowym nie jest grupą kapitałową w rozumieniu ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, a z podatków rozliczają się samodzielnie podmioty wchodzące w jej skład.

7. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ DANYCH ZAWARTYCH WE WPROWADZENIU DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ DODATKOWYCH OBJAŚNIEŃ I INFORMACJI

Grupa Kapitałowa sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające wymogi ustawy o rachunkowości oraz wymogi Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej dotyczące zakresu dokonywanych ujawnień. Dane liczbowe w tych informacjach wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Informacje zawarte w powyższych dokumentach w sposób wystarczający opisują dane zawarte w skonsolidowanym bilansie, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów środków pieniężnych.

We wprowadzeniu do sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, że zbadane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuacji działalności.

8. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze skonsolidowanym bilansem, skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w dokumentacji konsolidacyjnej. Sprawozdanie odpowiada wymogom załącznika nr 4 do Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki skonsolidowanych sprawozdań finansowych (Dz.U. Nr 152 poz. 1729).

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym bilansem oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

9. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Zarząd Jednostki Dominującej dołączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za 2007 r. Sprawozdanie z działalności Grupy uwzględnia zagadnienia wymagane przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U. Nr 209

poz. 1744 z dnia 26 października 2005 r.). Informacje finansowe w nim zawarte są zgodne z informacjami przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym.

10. ZDARZENIA WSKAZUJĄCE NA NARUSZENIE PRAWA

W trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy przypadków istotnego naruszenia prawa wymagających oddzielnego omówienia.

D. USTALENIA KOŃCOWE

Raport niniejszy zawiera 17 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych. Podsumowanie wyników badania zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.

PODPISY

**BIEGLI REWIDENCI I INNI
BADAJĄCY SPRAWOZDANIE**

ZANIEWSKI PIOTR
NR EWID. 10865/7846

**PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH NR 2807**

BIAŁYSTOK, 21 MAJA 2008 R.