

SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OGÓLNA	2
I. ZAKRES, MIEJSCE I OKRES PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI.....	2
II. REJESTRACJA I OBSŁUGA BANKOWA	4
III. KAPITAŁY WŁASNE SPÓŁKI.....	5
IV. REPREZENTACJA SPÓŁKI I JEJ ZATRUDNIENIE.....	5
V. PRZEDMIOT BADANIA I BADAJĄCY	5
VI. SPRAWOZDANIE ZA ROK UBIEGŁY	7
B. ANALIZA ORAZ OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ, A TAKŻE MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ SPÓŁKĘ.....	7
1. OGÓLNA OCENA WĘZŁOWYCH WSKAŹNIKÓW CHARAKTERYZUJĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI.....	8
2. ZAGROŻENIA DLA MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ SPÓŁKĘ.....	13
C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....	13
1. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH.....	13
2. FUNKCJONOWANIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ.....	14
3. POPRAWNOŚĆ I KOMPLETNOŚĆ INWENTARYZACJI.....	15
5. CHARAKTERYSTYKA ORAZ OCENA POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY	19
6. ROZLICZENIA PUBLICZNOPRAWNE.....	19
7. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ DANYCH ZAWARTYCH WE WPROWADZENIU DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ DODATKOWYCH INFORMACJI I OBJAŚNIEŃ.....	21
8. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH.....	22
9. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	22
10. ZDARZENIA WSKAZUJĄCE NA NARUSZENIE PRAWA.....	22
D. USTALENIA KOŃCOWE.....	22

RAPORT
uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
UNIBEP S.A w Bielsku Podlaski
za 2007 r.

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. ZAKRES, MIEJSCE I OKRES PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI

1. Zgodnie z wpisem ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz zapisami wynikającymi ze statutu Spółki do zakresu jej działalności należą:

- produkcja konstrukcji metalowych z wyłączeniem działalności usługowej,
- działalność usługowa w zakresie instalowania konstrukcji metalowych,
- rozbiórka i wyburzenia obiektów budowlanych średnich, roboty ziemne,
- wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów mostowych,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów liniowych; rurociągów, linii elektroenergetycznych, elektrotrakcyjnych i telekomunikacyjnych,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie rozdzielczych obiektów liniowych; rurociągów, linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów górniczych i produkcyjnych,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich gdzie indziej nie sklasyfikowanych,
- wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych,
- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- budowa dróg kołowych i szynowych,
- wykonywanie robót nawierzchniowych dla potrzeb budowy obiektów sportowych,
- budowa pozostałych obiektów inżynierii wodnej,
- stawianie rusztowań,
- wykonywanie robót związanych z fundamentowaniem,
- wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych,
- wykonywanie robót budowlanych murarskich,
- wykonywanie specjalistycznych robót budowlanych gdzie indziej nie sklasyfikowanych,
- wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli,
- wykonywanie instalacji elektrycznych sygnalizacyjnych,
- instalowanie dźwigów osobowych i towarowych oraz ruchomych schodów,

- wykonywanie pozostałych instalacji elektrycznych,
- wykonywanie robót budowlanych izolacyjnych,
- wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania i wentylacyjnych,
- wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- wykonywanie instalacji gazowych,
- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- tynkowanie,
- zakładanie stolarki budowlanej,
- posadzkarstwo tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- sztukatorstwo,
- malowanie,
- szklenie,
- wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- pozostały pasażerski transport lądowy,
- towarowy transport drogowy pojazdami uniwersalnymi,
- magazynowanie i przechowywanie w pozostałych składowiskach,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne gdzie indziej nie sklasyfikowane,
- pozostałe pośrednictwo finansowe,
- pozostałe formy udzielania kredytów,
- pośrednictwo pozostałe finansowe, gdzie indziej nie sklasyfikowane,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem maszyn i urządzeń budowlanych,
- doradztwo w zakresie sprzętu komputerowego,
- działalność w zakresie oprogramowania,
- przetwarzanie danych,
- działalność związana z bazami danych,
- konserwacja i naprawa maszyn biurowych, księgujących i liczących,
- pozostała działalność związana z informatyką,
- prowadzenie prac badawczo – rozwojowych w dziedzinie nauk technicznych,
- prowadzenie prac badawczo rozwojowych w dziedzinie nauk przyrodniczych i technicznych,
- działalność rachunkowo – księgową,
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- działalność holdingów,

- działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego,
- prowadzenie badań i analiz technicznych,
- reklama,
- działalność związana z rekrutacją i udostępnianiem pracowników,
- pozostała działalność komercyjna, gdzie indziej nie sklasyfikowana,
- kształcenie ustawiczne dorosłych i pozostałe formy kształcenia, gdzie indziej nie sklasyfikowane.

W istocie działalność Spółki obejmowała świadczenie usług generalnego wykonawstwa robót budowlanych w obszarze budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego, przemysłowego oraz ogólnego na rynku krajowym i zagranicznym. Przypadków wykroczenia poza ramy działalności określone w statucie i KRS nie stwierdzono.

2. Spółka 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 Spółki mieści się w Bielsku Podlaskim (17-100), przy ulicy 3 Maja 19. Spółka nie posiada w strukturze wyodrębnionych oddziałów podlegających ujawnieniu w KRS. Działalność swoją prowadzi na rynku krajowym i zagranicznym (Rosja i Ukraina).

4. Zgodnie z umową między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Federacji Rosyjskiej w sprawie unikania podwójnego opodatkowania w zakresie podatków od dochodu i majątku, sporządzoną w Moskwie dnia 22 maja 1992 r. place budów w Rosji, po spełnieniu warunków umowy, stają się zakładami.

II. REJESTRACJA I OBSŁUGA BANKOWA

1. Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka dokonała zgłoszenia rejestracyjnego w Urzędzie Skarbowym i uzyskała NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100.

2. Spółka jest również zarejestrowana dla potrzeb rozliczenia rosyjskiego podatku od towarów i usług pod numerem 9909199372.

3. Obsługę bankową Spółki w 2007 r. prowadziły:

- a) banki krajowe:
- Kredyt Bank S.A.;
 - Bank Spółdzielczy w Brańsku;
 - PKO BP S.A.;
 - Bank BPH S.A.;
 - CITI Bank Handlowy;
 - MILLENNIUM Bank;
 - Raiffeisen Bank Polska S.A.;
- b) banki zagraniczne:
- MASTIER BANK;
 - PROBIZNES BANK;
 - ŁANTA-BANK;
 - WNIESZTORBANK.

III. KAPITAŁY WŁASNE SPÓŁKI

Kapitał zakładowy Spółki na dzień bilansowy wynosi 2 722 718,40 zł i dzieli się na 27 227 184 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja. Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela Serii A.

Na dzień bilansowy działalność gospodarcza Spółki finansowana była także kapitałem zapasowym, którego wartość na ten dzień wynosiła 3 572 685,60 zł, kapitałem z aktualizacji wyceny 2 696 947,74 zł oraz wynikiem finansowym roku badanego 11 297 818,18 zł.

W dniu 8 kwietnia 2008 r. UNIBEP S.A. zadebiutował na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W dniu 10 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego w związku z publiczną emisją akcji serii B z kwoty 2.722.718,40 zł do kwoty 3.392.718,40 zł.

IV. REPREZENTACJA SPÓŁKI I JEJ ZATRUDNIENIE

1. Spółka w okresie badanym reprezentowana była przez:

- 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 od 01.04.2005 r.; Dyrektor ds. produkcji.

2. 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 został powołany Pan Mariusz SAWONIEWSKI Dyrektor Finansowy oraz odwołany z pełnienia funkcji Wiceprezesa Pan Robert Andrzej Micał.

3. Średnioroczne zatrudnienie w Spółce w 2007 roku wynosiło 300 osób i w stosunku do roku 2006 wzrosło o 61 osób, w wyniku normalnej rotacji.

V. PRZEDMIOT BADANIA I BADAJĄCY

1. Badaniem objęto:

a) Sprawozdanie finansowe Spółki, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2007 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę

131 664 949,89 zł

- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r.
wykazujący zysk netto w kwocie 11 297 818,18 zł
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r. wykazujące
zwiększenie kapitału własnego o kwotę 10 792 249,47 zł
- rachunek z przepływów pieniężnych w okresie bilansowym
wykazujący ich zwiększenie o kwotę 22 530 074,82 zł
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

b) Sprawozdanie Zarządu Spółki z działalności 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 począwszy od dnia 01.01.2007 r. sprawozdań finansowych, jednostkowych jak również skonsolidowanych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

3. Badane sprawozdanie stanowi pierwsze pełne sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z MSSF. Na potrzeby niniejszego sprawozdania finansowego, datą przejścia na MSSF jest 1 stycznia 2006 roku. Zgodnie z MSSF 1 Spółka dokonała przekształcenia danych porównywalnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku według tych samych zasad rachunkowości, co zastosowane do sporządzenia badanego sprawozdania finansowego.

4. Za sporządzenie zbadanego sprawozdania finansowego odpowiedzialność ponosi Zarząd Spółki. 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 Spółki.

5. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzili:

- a) Zaniewski Piotr - biegły rewident nr ewid. 10865/7846;
- b) Renata Wojdakowska-Mroczek - biegły rewident nr ewid. 10985/7957;
- c) Mazur Maciej - biegły rewident nr ewid. 10922/7870;
- d) Uścińowicz Grzegorz - doradca podatkowy nr ewid. 09825;

w okresie od 28.12.2007 r. do 16.05.2008 r. /z przerwami/ na podstawie umowy zawartej dnia 17.12.2007 r. pomiędzy Spółką, jako zleceniodawcą, a Firmą Biegłych Rewidentów „MAZUR I JABŁOŃSKI” Sp. z o.o. w Białymstoku, ul. Św. Rocha 5 zarejestrowaną na liście podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 2807, jako zleceniobiorcą.

Wyboru ww. podmiotu do badania sprawozdania dokonał organ uprawniony, tj. Rada Nadzorcza zgodnie z § 22 Statutu Spółki, uchwałą nr 58 z dnia 13.12.2007 r.

6. Badana Spółka udostępniła żądane przez badających księgi, dokumenty, informacje i sprawozdania oraz udzieliła wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania. Ponadto Zarząd Spółki złożył pisemne oświadczenie o kompletności ujętych danych w księgach rachunkowych oraz o poinformowaniu badających o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie sporządzenia bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

Podczas badania sprawozdania finansowego posłużono się próbkami rewizyjnymi, których wielkość dobierano stosownie do istotności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółki. Zasada ta dotyczyła również pozycji wpływających na wielkość rozliczeń z budżetem, co może wpłynąć na inną ocenę tych rozliczeń przez organy kontroli skarbowej, które przeprowadzają kontrolę takich rozliczeń metodą pełną. Rozliczenia podatkowe Spółki mogą stać się przedmiotem kontroli podatkowej, a ze względu na fakt, że w przypadku wielu transakcji interpretacja przepisów podatkowych może być różna, kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

VI. SPRAWOZDANIE ZA ROK UBIEGŁY

1. 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 2 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 14.06.2007 r., akt notarialny repertorium A 3418/2007.

2. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe zostało złożone w dniu 28.06.2007 r. w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego oraz ogłoszone 30.11.2007 r. w Monitorze Polskim B Nr 2015.

3. Zysk netto za 2006 r. w kwocie 2 039 570,27 zł został przeznaczony, uchwałą nr 1 z 14.06.2007 r. Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, na:

a) dywidendę dla akcjonariusza	400 000,00 zł
b) kapitał zapasowy	1 599 570,27 zł
c) zwiększenie ZFŚS	40 000,00 zł

Powyższy podział zysku został poprawnie ujęty w księgach i w sprawozdaniu.

4. Zatwierdzony bilans na dzień 31.12.2006 r., został poprawnie wprowadzony do ksiąg i sprawozdań 2007 roku, jako bilans otwarcia. W związku z przyjęciem od 01.01.2007 roku jako obowiązujących zasad rachunkowości wynikających z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej pod datą 01.01.2007 roku została wprowadzona do ksiąg korekta bilansu otwarcia zgodna z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej 1.

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

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

Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2007 roku było pierwszym sprawozdaniem finansowym sporządzonym przez Spółkę zgodnie z Międzynarodowymi Standardami

Sprawozdawczości Finansowej. Zgodnie z MSSF 1, Spółka dokonała przekształcenia danych porównywalnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2006 roku według tych samych zasad rachunkowości co zastosowane do sporządzenia badanego sprawozdania finansowego.

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 Spółki w latach 2005-2007.

AKTYWA	2007-12-31	struktura %	2006-12-31	struktura %	2005-12-31	struktura %
Aktywa trwałe						
Rzeczowe aktywa trwałe	2 388,00	1,8%	1 292,00	2,0%	1 770,00	3,0%
Wartości niematerialne	560,00	0,4%	520,00	0,8%	27,00	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	11 236,00	8,5%	7 078,00	10,8%	2 500,00	4,2%
Pożyczki udzielone	-	-	2 000,00	3,0%	-	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	9 675,00	7,3%	8 140,00	12,4%	8 916,00	15,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 606,00	2,7%	2 483,00	3,8%	2 259,00	3,8%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	-	-	-	169,00	0,3%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	99,00	0,1%	47,00	0,1%	-	-
Aktywa trwałe razem	27 564,00	20,9%	21 560,00	32,9%	15 641,00	26,3%
Aktywa obrotowe						
Zapasy	372,00	0,3%	1 780,00	2,7%	13,00	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	53 230,00	40,4%	29 461,00	44,9%	35 303,00	59,4%
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 800,00	9,0%	2 718,00	4,1%	-	-
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	8 454,00	6,4%	4 833,00	7,4%	3 923,00	6,6%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	601,00	0,5%	246,00	0,4%	-	-
Pożyczki udzielone	3 600,00	2,7%	1 600,00	2,4%	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 151,00	18,3%	1 956,00	3,0%	3 768,00	6,3%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 539,00	1,2%	1 476,00	2,2%	801,00	1,3%
Aktywa obrotowe razem	103 747,00	78,8%	44 070,00	67,1%	43 808,00	73,7%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	354,00	0,3%	-	-	-	-
AKTYWA RAZEM	131 665,00	100,0%	65 630,00	100,0%	59 449,00	100,0%
PASYWA						
Kapitał własny						
Kapitał podstawowy	2 723,00	2,1%	2 720,00	4,1%	2 720,00	4,6%
Pozostałe kapitały	6 270,00	4,8%	5 705,00	8,7%	1 820,00	3,1%
Zyski (straty) zatrzymane	10 205,00	7,8%	- 19,00	0,0%	- 451,00	-0,8%
Kapitał własny ogółem	19 198,00	14,6%	8 406,00	12,8%	4 089,00	6,9%
Zobowiązania długoterminowe						
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	349,00	0,3%	2 194,00	3,3%	4 986,00	8,4%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	303,00	0,2%	277,00	0,4%	235,00	0,4%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 171,00	1,6%	1 183,00	1,8%	995,00	1,7%
Kaucje z tytułu umów o budowę	7 906,00	6,0%	5 457,00	8,3%	6 684,00	11,2%
Przychody przyszłych okresów	41,00	0,0%	61,00	0,1%	169,00	0,3%
Zobowiązania długoterminowe razem	10 770,00	8,2%	9 172,00	14,0%	13 069,00	22,0%
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	82 169,00	62,4%	38 130,00	58,1%	32 413,00	54,5%
Kaucje z tytułu umów o budowę	8 061,00	6,1%	2 389,00	3,6%	-	-
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	806,00	0,6%	3 453,00	5,3%	6 514,00	11,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	380,00	0,3%	593,00	0,9%	-	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 046,00	1,6%	413,00	0,6%	622,00	1,0%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8 214,00	6,2%	3 052,00	4,7%	2 644,38	4,4%
Przychody przyszłych okresów	21,00	0,0%	22,00	0,0%	98,00	0,2%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	101 697,00	77,2%	48 052,00	73,2%	42 291,38	71,1%
PASYWA RAZEM	131 665,00	100,0%	65 630,00	100,0%	59 449,38	100,0%

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

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	394 286,00	202,6%	194 569,00	105,69%	184 092,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10,00	1,2%	847,00	2732,26%	31,00
Przychody ze sprzedaży ogółem	394 296,00	201,8%	195 416,00	106,13%	184 123,00
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	368 318,00	199,3%	184 827,00	103,67%	178 281,00
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	3,00	0,5%	827,00	11814,29%	7,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 975,00	266,1%	9 762,00	167,30%	5 835,00
Koszty zarządu	9 256,00	144,6%	6 400,00	122,14%	5 240,00
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	16 718,00	497,3%	3 362,00	565,04%	595,00
Pozostałe przychody operacyjne	771,00	168,9%	456,00	370,73%	123,00
w tym w szczególności:					
- rozwiązane odpisy aktualizujące	117,00	41,6%	281,00	936,67%	30,00
- spisane zobowiązania	120,00	196,7%	61,00	-	-
- rozliczenie kontraktu FIDIC	144,00	-	-	-	-
- otrzymane kary i odszkodowania	324,00	356,0%	91,00	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	2 675,00	532,9%	502,00	278,89%	180,00
w tym w szczególności:					
- odpisy aktualizujące należności	100,00	28,4%	352,00	3520,00%	10,00
- rezerwa na zobowiązania	1 836,00	-	-	-	-
- wyroki sądowe i kary	372,00	-	1,00	-	-
- darowizny	31,00	40,8%	76,00	91,57%	83,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej - EBIT	14 815,00	446,7%	3 316,00	616,36%	538,00
Przychody finansowe	1 189,00	126,5%	940,00	114,77%	819,00
w tym w szczególności:					
- odsetki	565,00	672,6%	84,00	116,67%	72,00
- dyskonto kaucji	606,00	70,9%	855,00	119,92%	713,00
Koszty finansowe	1 381,00	86,5%	1 596,00	131,55%	1 214,00
w tym w szczególności:					
- odsetki	192,00	53,8%	357,00	82,64%	432,00
- dyskonto kaucji	494,00	81,7%	605,00	96,34%	628,00
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	439,00	125,8%	349,00	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 623,00	549,9%	2 660,00	1859,44%	143,00
Podatek dochodowy	3 325,00	503,8%	660,00	776,47%	85,00
Zysk (strata) netto	11 298,00	565,1%	2 000,00	3446,55%	58,00

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	2007	2006	2005
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>(zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem</i>	85,4%	87,2%	93,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych <i>(zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / kapitały własne</i>	5,86	6,81	13,54
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi <i>(kapitały własne + zobowiązania długoterminowe) / aktywa trwałe</i>	1,09	0,82	1,27
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego (wskaźnik długu) <i>zobowiązania długoterminowe / kapitały własne</i>	0,56	0,56	1,09
Rentowność sprzedaży brutto <i>zysk brutto na sprzedaży okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	6,6%	5,0%	3,17%
Rentowność EBITDA <i>EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	3,9%	1,9%	0,4%
Rentowność EBIT <i>EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	3,8%	1,7%	0,3%
Rentowność brutto <i>zysk brutto okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	3,7%	1,4%	0,1%
Rentowność netto <i>zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu</i>	2,9%	1,0%	0,03%
Rentowność aktywów (ROA) <i>zysk netto okresu/średni stan aktywów w okresie</i>	11,5%	3,2%	0,1%
Rentowność kapitałów własnych (ROE) <i>zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie</i>	81,9%	32,0%	1,3%
Wskaźnik płynności bieżącej <i>aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,02	0,92	1,04
Wskaźnik płynności szybkiej <i>(aktywa obrotowe – zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,02	0,88	1,04
Cykl rotacji zapasów [1] <i>(średni stan zapasów/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*365</i>	1,07	1,76	2,39
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>	38,27	60,48	60,52
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>	58,15	67,03	53,48
Cykl operacyjny [4=1+2]	39,34	62,25	62,92
Cykl konwersji gotówki [4-3]	- 18,81	- 4,79	9,43
Poziom kosztów <i>koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów/przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów</i>	0,93	0,95	0,97

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

a) w zakresie sytuacji majątkowej:

Majątek (aktywa) ogółem Spółki wykazuje w analizowanych latach tendencje wzrostową. W roku 2007 w stosunku do roku 2006 nastąpił przyrost majątku o 101 %. Powyższe zmiany aktywów

ogółem w 2007 r. spowodowane zostały głównie wzrostem aktywów obrotowych o 135 %. Wartość globalna przyrostu majątku obrotowego w roku 2007 wyniosła 59 677,00 tys. zł.

W strukturze majątku w analizowanych latach występują tendencje zmienne. W roku 2006 w Jednostce nastąpiło wzrost udziału aktywów trwałych w majątku ogółem z 26,3 % w 2005 r. do 32,9 %, natomiast w roku 2007 udział ten wyniósł 20,9 %. 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 Jednostki wzrost należności z tytułu dostaw i usług jak również z tytułu zatrzymanych kaucji budowlanych wyniósł odpowiednio 81 % i 334 %. Ponadto Jednostka odnotowała w roku badanym, w porównaniu do roku poprzedniego, przyrost środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 1 135 % i kwot należnych od odbiorców z tytułu umów budowlanych o 75 %. Tak istotne zmiany w majątku obrotowym spowodowały wzrost udziału tego majątku w aktywach Spółki do poziomu 78,8 % z 67,1 % w roku 2006.

Główne pozycje kształtujące majątek Jednostki to aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (posiadane udziały w jednostkach zależnych), kaucje tytułu umów o budowę, należności z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne od odbiorców z tytułu umów budowlanych. W tym zakresie w przedsiębiorstwie tendencje są stałe. Należy zauważyć, iż w roku 2007 nastąpił znaczny przyrost środków pieniężnych, który w strukturze majątku wynosi na koniec 2007 roku 18,3 %, gdzie w roku 2006 wynosił zaledwie 3 %.

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

Cykl rotacji zapasów w porównaniu do roku 2006 nie uległ skróceniu i nadal wynosi ok. 2 dni. Skróceniu uległa natomiast rotacja należności, która w roku 2007 wyniosła ok. 39 dni, natomiast w roku 2006 i 2005 wynosiła ok. 61 dni. Tak znaczne przyspieszenie w rotacji majątku przy jednoczesnym znacznie dłuższym okresie rotacji zobowiązań (ok. 59 dni w roku 2007) na skrócenie cyklu konwersji gotówki do ok. – 19 dni.

Rentowność majątku w roku 2007 wyniosła 11,5 % co stanowi znaczny wzrost w porównaniu do roku poprzedniego, gdzie wskaźnik ten wynosił 3,2 %. 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 10 792,0 tys. zł to jest, o 128 %, co jest efektem pozostawienia do dyspozycji Spółki 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 5,8 p.p. w porównaniu do roku 2006 i ukształtowały na poziomie 8,2 %. Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły w porównaniu do roku 2006 o 53 645,0 tys. zł i wynoszą w strukturze pasywów 77,2 %. Wpływ na to miało niewątpliwie zmniejszenie się stany zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, jak również dużo wyższa

dynamika wzrostu zobowiązań krótkoterminowych, wynikająca z intensywnie rozwijającej się działalności operacyjnej przedsiębiorstwa. W roku 2007 największą dynamikę wzrostu wykazują rozliczenia zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania z tytułu kaucji zatrzymanych z tytułu robót budowlanych. Udział tych pozycji w obcych źródłach finansowania wyniósł na koniec 2007 roku odpowiednio 62,4 % i 6,1 %. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazują w roku badanym w relacji do stanu na koniec roku poprzedniego wzrost o 44 039,0 tys. zł, to jest o 115 % a z tytułu kaucji budowlanych wzrost o 237,4 %, to jest o 5 672,00 tys. zł.

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 1,02 w 2007 r. i 0,92 w 2006 r.;
- wskaźnik płynności szybkiej wyniósł 1,02 w 2007 r. i 0,88 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 1,8 p.p, a w porównaniu do roku 2005 o 7,7 p.p. co obrazuje spadek wskaźnika ogólnego zadłużenia przedsiębiorstwa. Oznacza to, iż Spółka 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 5,86. Wzrost wskaźnika finansowania aktywów trwałych kapitałami stałymi z 0,82 w roku 2006 do 1,09 w roku 2007 wskazuje na umacnianie się podstaw finansowych działalności przedsiębiorstwa.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego wyniósł 81,9 % i jest wyższy o 49,9 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim. Wzrost, jak również wysokie kształtowanie się tego wskaźnika należy oceniać pozytywnie, gdyż pokazuje on, iż efekty finansowe działalności gospodarczej Spółki w przeliczeniu na jednostkę kapitału zaangażowanego przez właściciela rosną. Wzrosła efektywność gospodarowania powierzonymi kapitałami, jak również rosną możliwości rozwojowe przedsiębiorstwa. 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 Jednostki wykazują dynamikę wzrostu. Przychody ze sprzedaży w analizowanym okresie wzrosły o 198 880 tys. zł., tj. o 102 % w porównaniu do roku poprzedniego. Wskaźnik marży brutto na sprzedaży wyniósł 6,6 % i jest o 1,6 p.p. wyższy niż w roku ubiegłym. Dynamika wzrostu wyniku finansowego brutto na sprzedaży wykazuje tendencję wzrostową i wyniosła w 2006 roku 67 % zaś w 2007 roku 166,1 %.

Koszty działalności operacyjnej wzrosły w bieżącym okresie w porównaniu do roku poprzedniego jednakże dynamika wzrostu wyniosła 96,6 % i była niższa niż dynamika wzrostu przychodów. Wskaźnik kosztów

ukszałtował 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 przedsiębiorstwa.

Zysk na działalności operacyjnej EBIT wyniósł 14 815 tys. zł., a wskaźnik rentowności operacyjnej wyniósł 3,8 %, tj. o 2,1 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 Jednostki 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 Spółki za rok 2006 zamknęła się zyskiem bilansowym brutto 14 623 tys. zł, który wzrósł w porównaniu do roku ubiegłego o 11 963 tys. zł., tj. o 450 %, zaś wynik finansowy netto wzrósł o 465 % w porównaniu z rokiem ubiegłym i wyniósł 11 298 tys. zł. Wskaźniki rentowności uległy polepszeniu i kształtowały się następująco:

- wskaźnik rentowności brutto 3,7 % dla roku 2007 i 1,4 % 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 Jednostki pozwala na stwierdzenie, iż nie występują przesłanki wskazujące na ograniczenie możliwości kontynuacji działalności Jednostki przynajmniej przez następny rok obrotowy.

2. ZAGROŻENIA DLA MOŻLIWOŚCI KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI PRZEZ SPÓŁKĘ

W Spółce 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, Spółka 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.

Uchwałą nr 1 z 26.09.2007 r. Zarządu Spółki przyjęte zostały zasady polityki księgowej Grupy UNIBEP, które obowiązywały przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok 2007. Zakres regulacji zawartych w tym opracowaniu został uzupełniony o elementy o których mowa w art. 10 ustawy z 29.09.1994 r o rachunkowości i przyjęty 19.05.2008 roku do stosowania. W stosunku do roku poprzedniego wprowadzono zmiany zasad rachunkowości w związku z przejściem na MSSF.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalania wyniku finansowego w badanym okresie i w okresie porównywalnym stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1.01.2006 roku do 31.12.2006 roku i podlegało przekształceniu do danych porównywalnych w związku ze zmianą zasad rachunkowości.

Spółka swoje księgi rachunkowe prowadziła w roku badanym przy wykorzystaniu zintegrowanego systemu AXAPTA – producent MICROSOFT. System posiada takie moduły jak:

- księga główna (finanse/księgowość, środki trwałe);
- Axapta Peopel (kadry/płac);
- zapasy (gospodarka magazynowa);
- zakupy/sprzedaż (logistyka);
- projekty (budżetowania, serwis, koszty zarządu, ofertowanie).

Prowadzone przy pomocy powyższego programu księgi należy uznać, co do istoty, za kompletne, poprawne i bieżące, bowiem:

- wydruki spełniają wymogi ustawy o rachunkowości;
- zapisy w księgach ujmowane są w porządku chronologicznym i systematycznym;
- wszystkie zapisy potwierdzone są poprawnymi dokumentami;
- księgi składają się z wymaganych ustawą elementów posiadających trwałą formę;
- rozbudowa ksiąg pomocniczych spełnia wymogi ustawy i pozwala na poprawne sporządzanie wszystkich wymaganych sprawozdań i zeznań podatkowych, a także pozwala na śledzenie poprawności rozliczeń podatkowych;
- zachowano w księgach poprawnie ślad rewizyjny;
- zabezpieczenie ksiąg i dokumentów jest poprawne;
- nie stwierdzono opóźnień w dokonywaniu zapisów w odniesieniu do wymogów ustawy;
- nie stwierdzono nieprawidłowości w księgach rachunkowych i sprawozdaniach.

2. FUNKCJONOWANIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ.

W jednostce badanej funkcjonuje wydzielona organizacyjnie komórka kontroli wewnętrznej. W praktyce kontrola wewnętrzna oparta jest na funkcjonowaniu poszczególnych komórek organizacyjnych lub stanowisk i wynika ze sposobu realizowania obowiązków przez te komórki. Niewątpliwie określone funkcje kontrolne spełnia kadra kierownicza Spółki.

W rzeczywistości funkcjonujący w Spółce system kontroli wewnętrznej bazuje na funkcjonalnym podziale uprawnień i obowiązków.

Majątek Spółki znajduje się na terenie dozorowanym, objęty jest, co do zasady, systemem pracowniczego odpowiedzialności majątkowej, a także został ubezpieczony.

Wszelkie operacje majątkowe odbywają się w sposób udokumentowany. Dokumenty ujmowane w księgach rachunkowych noszą podpisy osób przeprowadzających kontrolę oraz poddawane są zatwierdzeniu przez

członków ścisłego kierownictwa Spółki. Nie stwierdzono przypadków wydawania składników lub wypłaty środków pieniężnych bez udokumentowania.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za opracowanie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej Spółki oraz zapobieganie i wykrywanie nieprawidłowości. Przy planowaniu i prowadzeniu badania sprawozdania finansowego Spółki za okres zakończony 31.12.2007 roku wzięliśmy pod uwagę procedury systemu kontroli wewnętrznej, w takim zakresie jaki był konieczny w celu określenia naszych procedur niezbędnych do wydania miarodajnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym. Dlatego nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

Uwzględniając powyższe okoliczności należy ocenić funkcjonujący w Spółce system kontroli jako, co do istoty, wiarygodny.

3. POPRAWNOŚĆ I KOMPLETNOŚĆ INWENTARYZACJI.

W 2007 r. zgodnie z Poleceniem służbowym Nr 5 Prezesa Zarządu z dnia 22.12.2007 r. w sprawie inwentaryzacji, przeprowadzono inwentaryzację składników majątkowych oraz pozostałych aktywów i pasywów Spółki, w tym:

- materiałów niewbudowanych wg stanu na dzień 31.12.2007 r.,
- robót budowlano-montażowych wg stanu na dzień 31.12.2007 r..

Środki pieniężne w kasie zinwentaryzowano w drodze spisu z natury na dzień 31.12.2007 r.

Rozrachunki i środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz kredyty bankowe zinwentaryzowane zostały drogą dwustronnych potwierdzeń sald.

Pozostałe aktywa i pasywa bilansu zweryfikowano w oparciu posiadaną dokumentację księgową, prawną i inną.

Wszystkie zatem pozycje aktywów i pasywów bilansu zostały potwierdzone inwentaryzacją lub zweryfikowane z zachowaniem terminów i częstotliwości określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości.

4. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH WYBRANYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.1 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

2 388 242,95 zł

Kształtowanie się poszczególnych grup tego majątku na początek i koniec roku badanego przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Określenie grupy	Stan na 31.12.2007 r.		Stan na 31.12.2006 r.		Wskaźnik dynamiki %
		wartość w zł	struktura w %	wartość w zł	struktura w %	
1	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	129 625,98	5,43	15 472,00	1,20	837,8
2	Urządzenia techniczne i maszyny	197 652,53	8,28	173 103,43	13,40	114,2
3	Środki transportowe	1 594 133,97	66,75	600 486,27	46,47	265,5
4	Inne środki trwałe	466 830,47	19,55	503 162,16	38,94	92,8
	Razem środki trwałe	2 388 242,95	100,00	1 292 223,86	100,00	184,8

Z powyższych danych wynika, że w 2007 roku nastąpił wzrost tego majątku o 1 046 tys. zł to jest o ponad 84 %.

W roku badanym Spółka dokonywała głównie nakładów na środki transportu. Jednostka dokonała również adaptacji biura w Warszawie. Udokumentowanie ruchu środków trwałych oraz nakładów na środki trwałe w budowie, co do istoty, uznajemy za poprawne.

Spółka w 2007 roku naliczyła amortyzację bilansową środków trwałych w wysokości 488 747,55 zł. Przyjęte zasady liczenia amortyzacji stosowane były prawidłowo.

Wartość rzeczowego majątku trwałego wykazaną w sprawozdaniu uznajemy, co do istoty, za prawidłową.

4.2 AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

11 236 057,30

W tej pozycji bilansu wykazano:

1. Udziały w jednostkach zależnych:
 - Unihouse sp. z o.o. 6 700 000,00 zł
 - Unibep Lwów 24 807,30 zł
2. Obligacje Unihouse sp. z o.o. 4 400 000,00 zł
3. Lokatę 111 250,00 zł

Aktywa te wycenione zostały w cenie nabycia. Ostateczny termin wykupu obligacji przez Unihouse to 31.12.2012 r. Umowa dopuszcza jednak wykup przed terminem. Aktywa finansowe zostały prawidłowo wycenione zgodnie z MSR 39 i właściwie zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

4.3 NALEŻNOŚCI

53 229 835,92

Kształtowanie się poszczególnych grup należności na początek i koniec 2007 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2007 r.		Stan na 31.12.2006 r.		Wskaźnik dynamiki w %
		wartość w zł	struktura w %	wartość w zł	struktura w %	
1.	Należności z tytułu dostaw i usług	50 506 446,24	94,88	26 510 740,90	89,99	190,50
2.	Z tytułu podatków, ubezpieczeń oraz innych świadczeń	2 309 450,61	4,34	2 678 172,84	9,09	86,20
3.	Inne	413 939,07	0,78	272 038,95	0,92	152,20
	Razem należności krótkoterminowe	53 229 835,92	100,00	29 460 952,69	100,00	180,70

Z przedstawionych wyżej danych wynika, że w badanym okresie w stosunku do roku ubiegłego nastąpił wzrost należności o ponad 80 %. Stan taki jest uzasadniony zwiększonym obrotem Spółki w roku 2007.

Powyższe kwoty należności wynikają z prawidłowo prowadzonej ewidencji księgowej.

Inwentaryzację należności z tytułu dostaw i usług przeprowadzono wg stanu na dzień 31.10.2007 r. uzyskując potwierdzenia sald.

Należności z tytułu dostaw i usług wyceniono do bilansu w kwotach wymaganej zapłaty i pomniejszono je o dokonane odpisy aktualizujące. Prawie połowę należności stanowią należności w walutach obcych (USD, EUR, RUB). Należności te wyceniono poprawnie, tj. według kursu średniego NBP z dnia bilansowego.

Należności od jednostek powiązanych wynoszą 508 542,05 zł

W roku badanym utworzono odpisy aktualizujące należności w wysokości 99 663,00 zł. Na koniec roku stan odpisów aktualizujących wynosił 203 386,30 zł. Szczegółowo zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności przedstawiona została w notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

W zakresie zasadności tworzenia odpisów, ich udokumentowania i kwalifikowania dla celów podatkowych uchybień nie stwierdzono. Stan dokonanych odpisów aktualizacyjnych prawidłowo pomniejszył odpowiednie pozycje należności do wyceny bilansowej.

Kwotę należności ogółem wykazaną w sprawozdaniu finansowym można uznać, co do istoty, za prawidłową.

4.4 POŻYCZKI UDZIELONE

3 600 000,00 zł

W tej pozycji bilansu wykazano pożyczki udzielone spółce powiązanej Unihouse sp. z o.o. Termin spłaty pożyczek mija w 2008 r. dlatego słusznie zostały wykazane one jako aktywa krótkoterminowe. Pożyczki wyceniono w wartości godziwej.

4.5 KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ (NALEŻNOŚCI)

21 474 999,34 zł

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

- kaucje zatrzymane przez odbiorców do zwrotu po upływie 12 miesięcy 9 674 802,95 zł
- kaucje zatrzymane przez odbiorców do zwrotu w ciągu 12 miesięcy 11 800 196,39 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.

4.6 KWOTY NALEŻNE OD BIORCÓW Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

8 453 503,59 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.

4.7 KAPITAŁY WŁASNE

19 197 750,66 zł

Kształtowanie się kapitałów własnych Spółki 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 Spółki 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.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi kapitał zakładowy UNIBEP S.A. został podwyższony z kwoty 2 719 700,00 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 Spółki na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 14 czerwca 2007 r. został zwiększony o 1 599 570,27 zł w wyniku podziału zysku za rok 2006.

Kapitał z aktualizacji wyceny powstał w roku badanym jako wynik objęcia udziałów w UNIHAUSE Sp. z o.o. w zamian za wniesienie aportem zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Zysk (strata) z lat ubiegłych. Wartość tej pozycji powstała w wyniku wprowadzenia do ksiąg rachunkowych korekt związanych z przejściem Jednostki na MSSF i korektą podatku dochodowego za rok 2006.

Zysk netto jest rezultatem poprawnie, co do istoty, ustalonych elementów go tworzących

4.8 REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE **8 517 069,58 zł**
Na pozycję rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne składają się:

— długoterminowe	303 048,05 zł
— krótkoterminowe	8 214 021,53 zł

Noty objaśniające rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne w sposób prawidłowy opisują ich strukturę.

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

— naprawy gwarancyjne	3 618 265,78 zł,
— świadczenia pracownicze (w tym długookresowe: 303 048,05 zł)	2 709 005,75 zł,
— rezerwa na zobowiązania	1 835 750,00 zł.

Pozycje ujęto kompletnie i prawidłowo w istotnych aspektach w odniesieniu do całości sprawozdania finansowego.

4.9 KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ (ZOBOWIĄZANIA) **15 966 757,32 zł**
Na pozycję kaucje z tytułu umów o budowę (zobowiązania) składają się:

- kaucje zatrzymane dostawcom do zwrotu po upływie 12 miesięcy	7 906 159,01 zł
- kaucje zatrzymane dostawcom do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	8 060 598,31 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.

4.10 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA **82 169 333,58 zł**
Największe wartości wśród zobowiązań Spółki stanowią:

— zobowiązania z tytułu dostaw i usług	59 960 974,09 zł,
— zaliczki otrzymane na dostawy	20 596 438,16 zł.

Noty objaśniające zobowiązania z tytułu dostaw i usług prawidłowo opisują ich strukturę oraz strukturę walutową zobowiązań

Zobowiązania przedawnione lub umorzone w zbadanej przez nas próbie nie wystąpiły.

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 Spółki osiągnęły 394 296 349,24 zł. Główną ich część stanowiły przychody z działalności budowlanej (99,9 % przychodów ze sprzedaży). Pozostałe przychody to 362 154,44 zł.

Jednostka zrealizowała przychody na rynku krajowym na łączną wartość 354 527 424,57 zł, co stanowi 89,9 % całości przychodów ze sprzedaży. Pozostałe przychody realizowane są głównie na rynku rosyjskim, gdzie Spółka świadczy usługi budowlane.

Rentowność na sprzedaży brutto osiągnięta przez Spółkę wyniosła 6,6 %, w tym na działalności budowlanej 6,5 %.

Koszty zarządu w roku badanym wzrosły o 2 855 207,94 zł, tj. 44,6 % w porównaniu do roku poprzedniego. Wpływ kosztów zarządu na wynik finansowy netto na sprzedaży zmalał i wyniósł w 2007 roku 35,6 % a w 2006 roku wynosił 65,6 %.

Zysk netto roku badanego wykazany w bilansie i rachunku zysków i strat stanowi 58,85 % kapitałów własnych Jednostki oraz 8,58 % ogólnej kwoty pasywów bilansu.

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	16 719 449,35 zł
2)	ujemny wynik na pozostałej działalności operacyjnej	1 904 556,24 zł
3)	ujemny wynik na operacjach finansowych	192 247,52 zł
4)	podatek dochodowy	<u>3 324 827,41 zł</u>
RAZEM		11 297 818,18 zł

Powyższy wynik finansowy wynika z poprawnie prowadzonych i zamkniętych na dzień bilansowy kont wynikowych. Uwzględniając powyższe należy uznać, iż wynik finansowy został, co do istoty, ustalony w prawidłowej wysokości.

6. ROZLICZENIA PUBLICZNOPRAWNE

Spółka zobowiązana była w roku 2007 rozliczać się z następujących tytułów podatkowych i niepodatkowych obciążeń fiskalnych:

- podatek od towarów i usług;
- podatek od nieruchomości;
- podatek dochodowy od osób fizycznych;
- składki ubezpieczeniowe i zdrowotne oraz inne opłaty na rzecz ZUS;
- wpłaty na rzecz PERON;

f) inne opłaty o charakterze publicznoprawnym.

PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG

W trakcie badania stwierdzono, że zorganizowany w jednostce system ewidencji i kontroli dokumentacji zapewnia terminowe i poprawne sporządzanie deklaracji VAT-7. W wymaganych prawem terminach składano deklaracje do właściwego urzędu skarbowego. Zeznane w deklaracjach kwoty podatku oraz obrotu są zgodne z ewidencją prowadzoną dla potrzeb podatku VAT. Rozliczenie z tego tytułu można uznać, co do istoty, za prawidłowe.

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Należy stwierdzić, że kwoty podatku zostały prawidłowo wyliczone, a zastosowane stawki wynikają z właściwej uchwały. Jednostka posiada niezbędne ewidencje do prawidłowego ustalenia podstawy opodatkowania. Jednostka złożyła deklarację na podatek. Rozliczenie z tego tytułu można uznać, co do istoty, za prawidłowe.

SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE WPŁATY DO ZUS

Jednostka składała odpowiednie deklaracje do ZUS oraz dokonywała wpłat. Dane wykazane w deklaracjach wynikają z prawidłowo prowadzonych ewidencji. Rozliczenie z ZUS, co do istoty, można uznać za prawidłowe

WPŁATY NA RZECZ PFRON

Jednostka terminowo składała należne deklaracje z tego tytułu. Dane wykazane w deklaracjach są zgodne z rzeczywistością, a zeznane kwoty wynikają z prawidłowych, co do istoty, wyliczeń. Wpłaty były dokonywane terminowo i ujmowane jako wydatki niestanowiące kosztów uzyskania przychodów. Rozliczenie z tego tytułu można uznać za prawidłowe.

PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH

W trakcie badania stwierdzono, że jednostka ujawniła w deklaracjach wszelkie wypłaty oraz świadczenia podlegające obowiązkowi podatkowemu. Wykazane w deklaracjach podstawy opodatkowania wynikają z ewidencji bilansowej i pozabilansowej oraz odpowiednich dokumentów. Zeznane kwoty podatku zostały prawidłowo wyliczone na podstawie obowiązujących stawek podatku. Jednostka dysponuje odpowiednimi dokumentami umożliwiającymi jej prawidłowe wykonywanie funkcji płatnika oraz prowadzi stosowną ewidencję dochodów i pobranych zaliczek. Jednostka terminowo składała odpowiednie deklaracje do właściwego urzędu skarbowego oraz terminowo dokonywała wpłat podatku. Ewidencję rozrachunków oraz rozliczenia z tytułu tego podatku można uznać za prawidłową.

PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH

Spółka rozliczała się z tego podatku wpłacając zaliczki miesięczne w uproszczonej formie w wysokości 1/12 podatku należnego wykazanego w zeznaniu złożonym w roku poprzednim.

Całoroczne rozliczenie tego podatku oraz kwoty podlegające wykazaniu w sprawozdaniu a dotyczące tego podatku przedstawiają się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA
Przychody ze sprzedaży ogółem	394 296 349,24
Pozostałe przychody operacyjne	770 427,10
Razem przychody z działalności operacyjnej	395 066 776,34
Zwiększenia/Zmniejszenia podatkowe przychodów z działalności operacyjnej	-4 276 758,47

Przychody z działalności operacyjnej podlegające opodatkowaniu	390 790 017,87
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	368 317 656,89
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	3 575,42
Koszty zarządu	9 255 667,58
Pozostałe koszty operacyjne	2 674 983,34
Razem koszty z działalności operacyjnej	380 251 883,23
Zwiększenia/Zmniejszenia podatkowe kosztów z działalności operacyjnej	-7 521 644,42
Koszty działalności operacyjnej stanowiące koszt uzyskania przychodu	372 730 238,81
Przychody finansowe	1 189 149,33
Zwiększenia/Zmniejszenia podatkowe przychodów finansowych	-612 902,71
Przychody finansowe podlegające opodatkowaniu	576 246,62
Koszty finansowe	1 381 396,85
Zwiększenia/Zmniejszenia podatkowe kosztów finansowych	-549 631,89
Koszty finansowe stanowiące koszt uzyskania przychodu	831 764,96
Dochód podatkowy	17 804 260,72
Odliczenia od dochodu (darowizna)	-2 000,00
Dochód podatkowy po odliczeniach	17 802 260,72
Podatek dochodowy 19%	3 382 430,00
Podatek od dochodów uzyskanych za granicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	369 809,41
Odliczenie części podatku z działalności w Rosji	-292 766,00
PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	3 459 473,41
PODATEK DOCHODOWY ODROZONY	-134 646,00
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	3 324 827,41
Wskaźnik obciążenia zysku brutto podatkiem dochodowym	22,74%

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

Spółka sporządziła wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zgodnie z wymogami załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.

Dane zawarte w tych elementach sprawozdania zgodne są ze zbadanymi innymi elementami sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi.

Informacje zawarte w powyższych dokumentach w sposób wystarczający opisują dane zawarte w bilansie, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów środków pieniężnych. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.

We wprowadzeniu do sprawozdania Zarząd Spółki poinformował, że zbadane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało z założeniem kontynuacji działalności.

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

Spółka zgodnie z wymogami art. 45 ust. 3 ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości, sporządziła i włączyła do sprawozdania finansowego rachunek przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w kapitale własnym. Sprawozdania te zawierają dane zgodne ze zbadanymi przez nas księgami i innymi elementami sprawozdania finansowego.

9. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym 2007. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Dokonałiśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim tych informacji, dla których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

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 22 strony kolejno ponumerowane i zaparafowane. Podsumowanie wyników badania zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.

PODPISY

BIEGLI REWIDENCI I INNI BADAJĄCY SPRAWOZDANIE

PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH NR 2807

1. ZANIEWSKI PIOTR
NR EWID. 10865/7846
2. WOJDAKOWSKA – MROCZEK RENATA
NR EWID. 10985/7957
3. MAZUR MACIEJ
NR EWID. 10922/7870
4. UŚCINOWICZ GRZEGORZ
DORADCA PODATKOWY NR EWID. 09825

BIAŁYSTOK, 21 MAJA 2008 R.