

**Marvipol S.A.**

Opinia i Raport  
Niezależnego Biegłego Rewidenta  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2010 r.

2

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 3A („Spółka”), na które składa się bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2010 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. oraz informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie rady nadzorczej lub innego organu nadzorującego Spółkę są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 r. podlegało badaniu przez innego biegłego rewidenta, który z datą 6 kwietnia 2010 r. wyraził o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń. Nasza opinia dotyczy jedynie sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

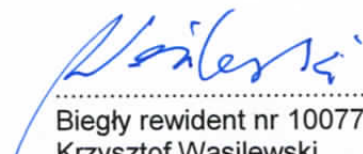
Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób weryfikacyjny – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2010 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 nr 33 poz. 259), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

  
 .....  
 Biegły rewident nr 10077  
 Krzysztof Wasilewski  
 Kluczowy biegły rewident  
 przeprowadzający badanie

VG D Audyt Sp. z o.o.

Podmiot uprawniony do badania  
 sprawozdań finansowych wpisany  
 na listę podmiotów uprawnionych  
 pod nr ewidencyjnym 3466  
 prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 17 marca 2011 roku

VG D  audit

BUSINESS PLANNING • ACCOUNTANCY • TAX • AUDIT • LEGAL • CORPORATE FINANCE • TRANSACTION SERVICES • BUSINESS PLANNING • ACCOUNTANCY • TAX • AUDIT • LEGAL • CORPORATE FINANCE • TRANSACTION  
 POLAND • SLOVAK REPUBLIC • BELGIUM • BULGARIA • CZECH REPUBLIC • GERMANY • HUNGARY • LUXEMBOURG • POLAND • SLOVAK REPUBLIC • BELGIUM • BULGARIA • CZECH REPUBLIC • GERMANY • HUNGARY •

**Marvipol S.A.**

Raport z badania sprawozdania  
finansowego

Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2010 r.

25

## Spis treści

|      |                                                                                                  |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.   | CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU                                                                             | 3  |
| 1.   | Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce                                             | 3  |
| 1.1. | Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki                                                            | 3  |
| 1.2. | Przedmiot działalności Spółki                                                                    | 3  |
| 1.3. | Podstawa prawna działalności Spółki                                                              | 3  |
| 1.4. | Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych                         | 3  |
| 1.5. | Kapitał zakładowy Spółki                                                                         | 3  |
| 1.6. | Zarząd Spółki                                                                                    | 4  |
| 2.   | Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający                                        | 5  |
| 3.   | Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta                           | 6  |
| 3.1. | Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych                                             | 6  |
| 3.2. | Kluczowy biegły rewident                                                                         | 6  |
| 3.3. | Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności | 6  |
| II.  | CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU                                                                        | 7  |
| 1.   | Dane finansowe Spółki                                                                            | 7  |
| 1.1. | Bilans                                                                                           | 7  |
| 1.2. | Sprawozdanie z całkowitych dochodów                                                              | 8  |
| 2.   | Analiza danych finansowych Spółki                                                                | 9  |
| III. | CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU                                                                        | 10 |
| 1.   | Zakres badania                                                                                   | 10 |
| 2.   | System rachunkowości Spółki                                                                      | 10 |
| 3.   | Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki      | 10 |
| 4.   | Informacja o opinii biegłego rewidenta                                                           | 11 |

## **I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU**

### **1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce**

#### **1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki**

Marvipol S.A.  
ul. Stawki 3A  
00-193 Warszawa

#### **1.2. Przedmiot działalności Spółki**

Zgodnie ze statutem Spółki przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim:

- działalność deweloperska,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo - księgowa.

#### **1.3. Podstawa prawna działalności Spółki**

Spółka powstała w wyniku przekształcenia w spółkę akcyjną jej poprzednika prawnego – Marvipol Sp. z o.o. utworzonej 17 maja 1996 r. Przekształcenia dokonano na podstawie uchwały Wspólników Marvipol Sp. z o.o. z dnia 9 stycznia 2006 r. Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 r. w Sądzie Gospodarczym dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 9 stycznia 2006 r.

#### **1.4. Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych**

NIP: 526-12-11-046  
REGON: 011927062

#### **1.5. Kapitał zakładowy Spółki**

Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosił 7.384.680 złotych i dzielił się na 36.923.400 akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

W dniu 28 marca 2010 r., na mocy uchwały Zarządu, Spółka dokonała podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria E. W drodze poboru subskrypcji prywatnej objętych zostało 395.200 akcji serii E o wartości nominalnej 0,20 złotych każda, zatem kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 79 tys. złotych, tj. do kwoty 7.385 tys. złotych.

Struktura akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2010 r. była następująca:

| Nazwa udziałowca                 | Liczba<br>posiadanych<br>akcji | Wartość<br>nominalna<br>posiadanych akcji<br>(w zł) | Ilość<br>posiadanych<br>głosów<br>(w %) | Rodzaj<br>posiadanych<br>akcji |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
| Mariusz Książek                  | 29 625 000                     | 5 925 000                                           | 80,23%                                  | zw ykle                        |
| Andrzej Nizio                    | 3 716 049                      | 743 210                                             | 10,06%                                  | zw ykle                        |
| Cosinda Holdings Limited (Cypr)* | 1 559 200                      | 311 840                                             | 4,22%                                   | zw ykle                        |
| Pozostali < 5%                   | 2 023 151                      | 404 630                                             | 5,48%                                   | zw ykle                        |
|                                  | 36 923 400                     | 7 384 680                                           | 100,00%                                 |                                |

\* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek, który posiada 95% udziałów w tej spółce i Andrzeja Nizio, który posiada 5% udziałów w tej spółce.

Spółka należy do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., w której jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

## 1.6. Zarząd Spółki

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Andrzej Nizio - Prezes Zarządu,
- Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu

W dniu 6 kwietnia 2010 r. Pan Mariusz Książek złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu Spółki z dniem 9 kwietnia 2010 r.

W dniu 6 kwietnia 2010 r. Spółka otrzymała złożone w wykonaniu uprawnień osobistych Założycieli Spółki Oświadczenie Pana Mariusza Książek i Pana Andrzeja Nizio o powierzeniu Panu Andrzejowi Nizio pełnienia od dnia 10 kwietnia 2010 r. funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 9 kwietnia 2010 r. powołano Pana Tomasza Wajngerber na funkcję Członka Zarządu Spółki.

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 sierpnia 2010 r. powierzono Panu Sławomirowi Horbaczewskiemu pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

## **2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający**

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2009 r., zostało zbadane przez Deloitte Audyt Sp. z o.o., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 6 kwietnia 2010 r. nie zawierała zastrzeżeń ani uwag.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 9 kwietnia 2010 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy i postanowiło, że zysk netto za poprzedni rok obrotowy w kwocie 7.724 tys. złotych zostanie w całości przeznaczony na podwyższenie kapitału zapasowego.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 12 kwietnia 2010 r. i ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 1004 w dniu 22 czerwca 2010 r.

Bilans zamknięcia na koniec poprzedniego roku obrotowego został prawidłowo wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego.

### **3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta**

#### **3.1. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

VGD Audyt Sp. z o.o.  
ul. Królowej Marysieńki 50A  
02-954 Warszawa

NIP: 951-22-82-383  
REGON: 141834090  
KRS: 0000329717

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Kapitał zakładowy 30.000 złotych.

Wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: nr 3466

#### **3.2. Kluczowy biegły rewident**

Krzysztof Wasilewski, biegły rewident nr 10077

#### **3.3. Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności**

Podstawą do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 1 czerwca 2010 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 28 maja 2010 r.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Spółki były następujące:

- Od 6 do 17 grudnia 2010 r. – badanie wstępne,
- Od 9 lutego do 17 marca 2011 r. – badanie końcowe.

VGD Audyt Sp. z o.o., kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu sprawozdania finansowego Spółki spełniają wymóg niezależności w stosunku do badanej Jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.



**1.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

|                                                         | 1.01.2010 -<br>31.12.2010<br>w tys. zł | udział % w<br>przychodach<br>ze sprzedaży | 1.01.2009 -<br>31.12.2009<br>w tys. zł | udział % w<br>przychodach<br>ze sprzedaży |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                         |                                        |                                           |                                        |                                           |
| Przychody ze sprzedaży                                  | 46 746                                 | 100                                       | 134 875                                | 100                                       |
| Pozostałe przychody operacyjne                          | 14 101                                 | 30                                        | 60 792                                 | 45                                        |
|                                                         | <b>60 847</b>                          | <b>130</b>                                | <b>195 667</b>                         | <b>145</b>                                |
| Amortyzacja                                             | (1 345)                                | (3)                                       | (1 327)                                | (1)                                       |
| Zużycie materiałów i energii                            | (2 072)                                | (4)                                       | (2 296)                                | (2)                                       |
| Usługi obce                                             | (19 608)                               | (42)                                      | (107 049)                              | (79)                                      |
| Koszty świadczeń pracowniczych                          | (8 384)                                | (18)                                      | (10 051)                               | (7)                                       |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów                | (24)                                   | -                                         | (24)                                   | -                                         |
| Pozostałe koszty operacyjne                             | (16 659)                               | (36)                                      | (62 083)                               | (46)                                      |
| Zyski z inwestycji                                      | 36 029                                 | 77                                        | (16)                                   | -                                         |
| <b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>        | <b>48 784</b>                          | <b>104</b>                                | <b>12 821</b>                          | <b>10</b>                                 |
| Koszty finansowe                                        | (4 255)                                | (9)                                       | (3 046)                                | (2)                                       |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>               | <b>44 529</b>                          | <b>95</b>                                 | <b>9 775</b>                           | <b>8</b>                                  |
| Podatek dochodowy                                       | (2 095)                                | (4)                                       | (2 051)                                | (2)                                       |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b> | <b>42 434</b>                          | <b>91</b>                                 | <b>7 724</b>                           | <b>6</b>                                  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                              | <b>42 434</b>                          | <b>91</b>                                 | <b>7 724</b>                           | <b>6</b>                                  |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                         | <b>42 434</b>                          | <b>91</b>                                 | <b>7 724</b>                           | <b>6</b>                                  |

## 2. Analiza danych finansowych Spółki

|                                                                                          | 2010  | 2009  | 2008  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| <b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>                                                     |       |       |       |
| $\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$                          | 90,8% | 5,7%  | 8,4%  |
| <b>2. Rentowność kapitału własnego</b>                                                   |       |       |       |
| $\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$       | 39,5% | 8,4%  | 15,2% |
| <b>3. Rentowność aktywów ogółem</b>                                                      |       |       |       |
| $\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$                             | 11,9% | 3,5%  | 3,7%  |
| <b>4. Stopa zadłużenia</b>                                                               |       |       |       |
| $\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$ | 58,1% | 54,8% | 72,2% |
| <b>5. Wskaźnik płynności</b>                                                             |       |       |       |
| $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$                     | 2,3   | 1,6   | 1,6   |

Znaczny wzrost wskaźników rentowności w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika głównie z istotnych kwot otrzymanych przez Spółkę dywidend od jednostek zależnych w badanym roku.

Stopa zadłużenia pozostaje na podobnym poziomie w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Wskaźnik płynności uległ poprawie głównie w wyniku wzrostu wartości aktywów obrotowych w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Przychody ze sprzedaży Spółki są nieregularne, co jest charakterystyczne dla branży deweloperskiej, z uwagi na specyficzne zasady rozpoznawania przychodu w chwili wydania kluczy do mieszkań. W związku z tym nie dokonano analizy wskaźników efektywności działania.

### III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

#### 1. Zakres badania

Badanie zostało przeprowadzone dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 3A.

Na sprawozdanie finansowe składa się bilans na dzień 31 grudnia 2010 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. oraz informacje objaśniające.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, zaś Zarząd Spółki złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

#### 2. System rachunkowości Spółki

Na podstawie przeprowadzonego badania, stwierdzamy, że we wszystkich istotnych dla sprawozdania finansowego aspektach Spółka:

- posiada dokumentację wymaganą przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości,
- w sposób ciągły i zasadny stosuje przyjęte zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółki,
- posiada prawidłową dokumentację operacji gospodarczych,
- prowadzi księgi rachunkowe w sposób rzetelny, bezbłędny i sprawdzalny, a zapisy w nich dokonane są powiązane z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym,
- stosuje adekwatne metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów zgodnie z wymaganiami ustawy o rachunkowości, a jej wyniki w sposób prawidłowy ujęła w księgach,
- stosuje właściwą ochronę dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

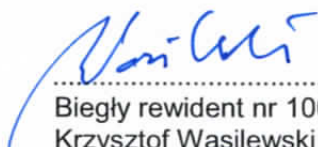
Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat systemu rachunkowości, niemniej jednak na podstawie wykonanych procedur nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących tego systemu, które nie zostały usunięte, a mogłyby mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe jako całość.

#### 3. Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki

Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdziliśmy, że Spółka, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób kompletny i poprawny sporządziła informacje objaśniające do sprawozdania finansowego, stanowiące integralną część tego sprawozdania finansowego, oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

#### 4. Informacja o opinii biegłego rewidenta

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień i za okres kończący się 31 grudnia 2010 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



.....  
Biegły rewident nr 10077  
Krzysztof Wasilewski  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie

VGD Audyt Sp. z o.o.

Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych wpisany  
na listę podmiotów uprawnionych  
pod nr ewidencyjnym 3466  
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 17 marca 2011 roku