

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 2011 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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.

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 wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

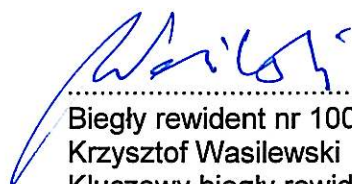
Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.



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 2011 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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

CSWP Audyt Sp. z o.o.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3632
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 9 marca 2012 roku

Marvipol S.A.

Raport z badania sprawozdania
finansowego

Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2011 r.



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	4
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	5
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
3.2.	Kluczowy biegły rewident	5
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	5
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	6
1.	Dane finansowe Spółki	6
1.1.	Bilans	6
1.2.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
2.	Analiza danych finansowych Spółki	8
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	9
1.	Zakres badania	9
2.	System rachunkowości Spółki	9
3.	Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki	9
4.	Informacja o opinii biegłego rewidenta	10

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 2011 r. wynosił 7.384.680 złotych i dzielił się na 36.923.400 akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

Struktura Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2011 r. była następująca:

Nazwa Akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (w zł)	Ilość posiadanych głosów (w %)	Rodzaj posiadanych akcji
Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	5 925 000	80,23%	zwykle
Cosinda Holdings Limited (Cypr)*	3 656 849	731 370	9,90%	zwykle
Marvipol S.A.	1 011 950	202 390	2,74%	zwykle
Pozostali < 5%	2 629 601	525 920	7,12%	zwykle
	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 2011 r. w skład Zarządu Spółki wchodził:

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

W ciągu roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie nastąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2010 r., zostało zbadane przez VGD Audyt Sp. z o.o., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 17 marca 2011 r. nie zawierała zastrzeżeń ani uwag.

Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 25 marca 2011 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy i postanowiło, że zysk netto za poprzedni rok obrotowy w kwocie 42.433.538,83 złotych zostanie w całości przekazany na zasilenie kapitału zapasowego Spółki.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 31 marca 2011 r. i ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 1034 w dniu 9 czerwca 2011 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

CSWP Audyt Sp. z o.o.
ul. Nowy Świat 49
00-042 Warszawa

NIP: 521-35-80-455
REGON: 142579725
KRS: 0000365953

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 3632

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 kwietnia 2011 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2011 r.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Spółki były następujące:

- Od 28 listopada do 8 grudnia 2011 r. – badanie wstępne,
- Od 30 stycznia do 9 marca 2012 r. – badanie końcowe.

CSWP 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.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

1. Dane finansowe Spółki

1.1. Bilans

	31.12.2011 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2010 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	12 412	3	13 044	4
Wartości niematerialne	17	-	32	-
Nieruchomości inwestycyjne	14 804	3	11 193	3
Należności długoterminowe	160	-	126	-
Udzielone pożyczki	55 168	12	22 606	6
Pozostałe inwestycje długoterminowe	184 502	39	80 793	23
Aktywa trwałe razem	267 063	57	127 794	36
Aktywa obrotowe				
Zapasy	188 619	40	185 809	52
Należności z tytułu podatku dochodowego	445	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	8 942	2	33 577	9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 142	1	10 793	3
Aktywa obrotowe razem	204 148	43	230 179	64
Aktywa razem	471 211	100	357 973	100
	31.12.2011 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2010 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	7 385	2	7 385	2
Kapitał zapasowy	10 682	2	10 682	3
Kapitał rezerwowy	23 117	5	3 248	1
Akcje własne	(8 740)	(2)	-	-
Zyski zatrzymane	126 254	27	128 623	36
Kapitał własny	158 698	34	149 938	42
Kapitał własny razem	158 698	34	149 938	42
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	86 001	18	13 733	4
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 121	-	1 235	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	174 390	37	87 588	24
Pozostałe zobowiązania	1 722	1	1 722	1
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7 903	2	5 637	2
Zobowiązania długoterminowe razem	271 137	58	109 915	31
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	12 036	3	17 189	5
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	532	-	362	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	1 934	-	17 841	5
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	350	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10 598	2	10 732	3
Przychody przyszłych okresów	15 237	3	50 522	14
Rezerwy	1 039	-	1 124	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	41 376	8	98 120	27
Zobowiązania razem	312 513	66	208 035	58
Kapitał własny i zobowiązania razem	471 211	100	357 973	100

1.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2011 - 31.12.2011	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2010 - 31.12.2010	udział % w przychodach ze sprzedaży
	w tys. zł		w tys. zł	
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	97 681	100	46 746	100
Pozostałe przychody operacyjne	1 363	1	14 101	30
	99 044	101	60 847	130
Amortyzacja	(1 349)	(1)	(1 345)	(3)
Zużycie materiałów i energii	(2 393)	(2)	(2 072)	(4)
Usługi obce	(57 087)	(59)	(19 608)	(42)
Koszty świadczeń pracowniczych	(8 337)	(9)	(8 384)	(18)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(48)	-	(24)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(5 823)	(6)	(16 659)	(36)
Zyski z inwestycji	11 496	12	36 029	77
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	35 503	36	48 784	104
Koszty finansowe	(17 550)	(18)	(4 255)	(9)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 953	18	44 529	95
Podatek dochodowy	(3 263)	(3)	(2 095)	(4)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 690	15	42 434	91
Zysk (strata) netto	14 690	15	42 434	91
Całkowite dochody ogółem	14 690	15	42 434	91

2. Analiza danych finansowych Spółki

	2011	2010	2009
1. Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody ze sprzedaży netto}}$	15,0%	90,8%	5,7%
2. Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	10,2%	39,5%	8,4%
3. Rentowność aktywów ogółem			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	3,1%	11,9%	3,5%
4. Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	66,3%	58,1%	54,8%
5. Wskaźnik płynności			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	4,9	2,3	1,6

Znaczny spadek wskaźników rentowności w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika głównie z faktu otrzymania przez Spółkę w 2010 roku istotnych kwot dywidend od jednostek zależnych, co nie miało miejsca w roku badanym.

Wzrost stopy zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z istotnych zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji zaciągniętych przez Spółkę w badanym roku. Środki pozyskane w ramach zaciągniętych zobowiązań zostały wydatkowane na inwestycje w nabycie jednostek zależnych oraz nakłady dotyczące prowadzonych projektów deweloperskich.

Wskaźnik płynności uległ poprawie w porównaniu z rokiem ubiegłym głównie w wyniku spadku zobowiązań krótkoterminowych, na co wpływ miały przede wszystkim: rozliczenie znacznej części przychodów przyszłych okresów w związku z trwającą sprzedażą pierwszego etapu inwestycji Apartamenty Mokotów Park oraz spłata obligacji serii E prezentowanych na dzień 31 grudnia 2010 roku jako krótkoterminowe.

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 2011 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 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.

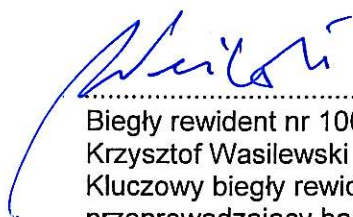
3. Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki

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 2011 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Sp. z o.o.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3632
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 9 marca 2012 roku