



Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

**Opinia i Raport
Niezależnego Biegłego Rewidenta
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2007 r.**

Ta opinia zawiera 2 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 12 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2007 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 3 A („Grupa Kapitałowa”), na które składa się skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 382.827 tys. złotych, skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujący zysk netto w kwocie 4.917 tys. złotych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujące zwiększenie skonsolidowanego kapitału własnego o kwotę 7.649 tys. złotych, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 12.257 tys. złotych oraz informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Odpowiedzialność ta obejmuje: zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie kontroli wewnętrznej związanej ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdań finansowych wolnych od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów, dobór oraz zastosowanie odpowiednich zasad rachunkowości, a także dokonywanie szacunków księgowych stosownych do zaistniałych okoliczności.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka, bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego, w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanych zasad rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego. Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2007 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2005 r., nr 209, poz. 1744) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

.....
Biegły rewident nr 10077/7447
Krzysztof Wasilewski

.....
Za KPMG Audyt Sp. z o.o.
ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa
Biegły rewident nr 90060/7496
Wojciech Stopka, Członek Zarządu

Warszawa, 21 lipca 2008 r.



Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

**Raport uzupełniający opinię
z badania
skonsolidowanego
sprawozdania finansowego
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2007 r.**

Raport uzupełniający opinię zawiera 12 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2007 r.

Spis treści

1	Część ogólna raportu	3
1.1	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4	Rejestracja jednostki dominującej w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym	3
1.2	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.2.1	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.3	Dane identyfikujące biegłego rewidenta [podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych]	4
1.4	Podstawy prawne	4
1.4.1	Kapitał zakładowy	4
1.4.2	Kierownik jednostki dominującej	5
1.4.3	Przedmiot działalności	5
1.5	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.6	Zakres prac i odpowiedzialności	6
1.7	Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	7
1.7.1	Jednostka dominująca	7
1.7.2	Pozostałe jednostki objęte konsolidacją	7
2	Analiza finansowa Grupy Kapitałowej	8
2.1	Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
2.1.1	Skonsolidowany bilans	8
2.1.2	Skonsolidowany rachunek zysków i strat	9
2.2	Wybrane wskaźniki finansowe	10
2.3	Interpretacja wskaźników	10
3	Część szczegółowa raportu	11
3.1	Zasady rachunkowości	11
3.2	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
3.3	Metodologia konsolidacji	11
3.4	Wartość firmy z konsolidacji	11
3.5	Konsolidacja kapitałów i ustalenie udziałów mniejszości	11
3.6	Wyłączenia konsolidacyjne	12
3.7	Informacja objaśniająca do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
3.8	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	12
3.9	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	12

1 Część ogólna raportu

1.1 Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1 Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

1.1.2 Siedziba jednostki dominującej

ul. Stawki 3 A
00-193 Warszawa

1.1.3 Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego

Data: 15 lutego 2006 r.

Numer rejestru: KRS 0000250733

1.1.4 Rejestracja jednostki dominującej w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

Numer NIP: 526-12-11-046

REGON: 011927062

1.2 Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.2.1 Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- Marvipol S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- JLR Polska Sp. z o.o.,
- JLR Centrum Sp. z o.o.,
- Melody Park Sp. z o.o.,
- Marvipol Development Sp. z o.o.,
- Mokotów Park Sp. z o.o.,
- JLR Gdańsk Sp. z o.o.,
- Trinity Development Sp. z o.o.

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2007 r., w związku z objęciem kontroli przez jednostkę dominującą:

- JLR Gdańsk Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r.,
- Trinity Development Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r.

1.3 Dane identyfikujące biegłego rewidenta [podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych]

Firma:	KPMG Audyt Sp. z o.o.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa
Numer rejestru:	KRS 0000104753
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy:	125.000 złotych
Numer NIP:	526-10-24-841

KPMG Audyt Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 458.

1.4 Podstawy prawne

1.4.1 Kapitał zakładowy

Jednostka dominująca została założona zgodnie z umową Spółki z dnia 17 maja 1996 r. na czas nieokreślony. W dniu 9 stycznia 2006 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu jednostki dominującej w spółkę akcyjną. Jednostka dominująca działa na podstawie statutu z dnia 9 stycznia 2006 r.

Kapitał zakładowy jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2007 r., zgodnie z KRS, wynosił 7.182.840,00 złotych i dzielił się na 35.914.200 akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 26 czerwca 2007 r. podwyższono kapitał zakładowy jednostki dominującej do 6.237 tys. złotych w wyniku emisji 23.684 akcji serii B o wartości nominalnej 10,00 złotych każda.

28 czerwca 2007 r. Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o podziale dotychczasowych akcji serii A i B o dotychczasowej jednostkowej wartości nominalnej 10,00 złotych w ten sposób, że w miejsce każdej dotychczasowej akcji utworzono 50 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 złotych. W wyniku tego podziału powstało 31.184.200 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 złotych.

Po wyrażeniu zgody przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy oraz Radę Nadzorczą w dniu 5 września 2007 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego jednostki dominującej o kwotę nie wyższą niż 946.000 złotych, tj. do kwoty nie wyższej niż 7.182.840,00 złotych. W ramach kapitału docelowego Marvipol S.A. złożył Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji ofertę objęcia w drodze subskrypcji prywatnej akcji serii C tj. 4.730.000 akcji zwykłych (nieuprzywilejowanych) na okaziciela. Akcje serii C będą uczestniczyły w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu

31 grudnia 2007 r. na takich samych zasadach jak wszystkie pozostałe akcje jednostki dominującej. Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji przyjęła ofertę objęcia wyżej wymienionych akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda. Zarejestrowanie podwyższenia kapitału w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiło w dniu 12 listopada 2007 r.

W jednostce dominującej występowała następująca struktura własnościowa według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r.:

Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji	Liczba głosów (w %)	Wartość nominalna akcji zł '000	Udział w kapitale zakładowym (w %)
Mariusz Książek	29.625	82,49%	5.925	82,49%
Andrzej Nizio	1.559	4,34%	312	4,34%
Cosinda Holdings Limited	4.730	13,17%	946	13,17%
	35.914	100,00%	7.183	100,00%

1.4.2 Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki dominującej sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2007 r. wchodził:

- Mariusz Książek – Prezes Zarządu,
- Andrzej Nizio – Wiceprezes Zarządu.

1.4.3 Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności jednostki dominującej zgodnie ze statutem jest w szczególności:

- 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,
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne.

Przedmiotem działalności jednostek zależnych, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z umową jest w szczególności:

- sprzedaż detaliczna hurtowa pojazdów mechanicznych i części zamiennych,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami na własny rachunek,
- zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

1.5 Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 r. zostało zbadane przez KPMG Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 3 września 2007 r. przez Walne Zgromadzenie.

Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2006 r. został prawidłowo wprowadzony do dokumentacji konsolidacyjnej jako bilans otwarcia roku badanego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 14 grudnia 2007 r. oraz ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 640 z 17 kwietnia 2008 r.

1.6 Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 3 A i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 382.827 tys. złotych, skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujący zysk netto w kwocie 4.917 tys. złotych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 7.649 tys. złotych, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 12.257 tys. złotych oraz informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2007 r.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 8 lutego 2008 r., zawartą na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 7 lutego 2008 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 3 marca 2008 r. do 20 marca 2008 r. oraz od 5 maja 2008 r. do 8 maja 2008 r.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz z innymi obowiązującymi przepisami.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niez zaistnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

KPMG Audyt Sp. z o.o., członkowie jej Zarządu i organów nadzorczych oraz inne osoby uczestniczące w badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej spełniają wymóg niezależności od jednostek wchodzących w skład badanej Grupy Kapitałowej. Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie KPMG Audyt Sp. z o.o.

1.7 Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

1.7.1 Jednostka dominująca

Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r. zostało zbadane przez KPMG Audyt Sp. z o.o., podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 458, i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

1.7.2 Pozostałe jednostki objęte konsolidacją

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Dzień bilansowy	Rodzaj opinii biegłego rewidenta
JLR Polska Sp. z o.o.	KPMG Audyt Sp. z o.o.	31 grudnia 2007 r.	bez zastrzeżeń
JLR Centrum Sp. z o.o.	KPMG Audyt Sp. z o.o.	31 grudnia 2007 r.	bez zastrzeżeń
Melody Park Sp. z o.o.	nie badane	31 grudnia 2007 r.	n/d
Marvipol Development Sp. z o.o.	nie badane	31 grudnia 2007 r.	n/d
Mokotów Park Sp. z o.o.	nie badane	31 grudnia 2007 r.	n/d
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	nie badane	31 grudnia 2007 r.	n/d
Trinity Development Sp. z o.o.	nie badane	31 grudnia 2007 r.	n/d

Sprawozdania finansowe następujących jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie podlegały obowiązkowi badania za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.:

- Melody Park Sp. z o.o.,
- Marvipol Development Sp. z o.o.,
- Mokotów Park Sp. z o.o.,
- JLR Gdańsk Sp. z o.o.,
- Trinity Development Sp. z o.o.

2 Analiza finansowa Grupy Kapitałowej

2.1 Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1.1 Skonsolidowany bilans

AKTYWA	31.12.2007 zł '000	% sumy bilansowej	31.12.2006 zł '000	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	26 476	6,9	18 908	10,2
Wartości niematerialne	800	0,2	794	0,4
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania	2 811	0,7	3 070	1,6
Nieruchomości inwestycyjne	7 258	1,9	7 062	3,8
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	1 987	0,5	1 431	0,8
Pozostałe inwestycje długoterminowe	291	0,1	50	-
Aktywa trwałe razem	39 623	10,3	31 315	16,8
Aktywa obrotowe				
Zapasy	286 304	74,8	114 050	61,2
Inwestycje krótkoterminowe	2 962	0,8	2 762	1,5
Należności z tytułu podatku dochodowego	425	0,1	245	0,1
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25 847	6,8	23 058	12,4
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	2 354	0,6	1 828	1,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25 312	6,6	13 055	7,0
Aktywa obrotowe razem	343 204	89,7	154 998	83,2
SUMA AKTYWÓW	382 827	100,0	186 313	100,0
PASYWA				
	31.12.2007 zł '000	% sumy bilansowej	31.12.2006 zł '000	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	7 183	1,9	6 000	3,2
Zyski zatrzymane	65 508	17,1	59 042	31,7
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	72 691	19,0	65 042	34,9
Kapitał własny razem	72 691	19,0	65 042	34,9
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	47 522	12,4	9 086	4,9
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	299	0,1	642	0,3
Pozostałe zobowiązania	590	0,2	1 432	0,8
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 697	1,2	5 752	3,1
Rezerwy	1 987	0,5	1 431	0,8
Zobowiązania z tytułu obligacji	28 623	7,5	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	83 718	21,9	18 343	9,9
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	53 888	14,1	7 832	4,2
Zobowiązania z tytułu leasingu dochodowego	781	0,2	1 141	0,6
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	67 173	17,5	47 557	25,5
Przychody przyszłych okresów	98 379	25,7	44 276	23,8
Rezerwy	3 215	0,8	2 122	1,1
Kontrakty terminowe	2 978	0,8	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	226 418	59,1	102 928	55,2
Zobowiązania razem	310 136	81,0	121 271	65,1
SUMA PASYWÓW	382 827	100,0	186 313	100,0

2.1.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	1.01.2007 - 31.12.2007	% przychodów ze sprzedaży	1.01.2006 - 31.12.2006	% przychodów ze sprzedaży
	zł '000		zł '000	
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi				
Przychody netto ze sprzedaży	225 091	98,6	219 852	99,6
Pozostałe przychody	3 269	1,4	912	0,4
	228 360	100,0	220 764	100,0
Koszty działalności operacyjnej				
Amortyzacja	(1 728)	0,8	(1 061)	0,5
Zużycie materiałów i energii	(4 306)	1,9	(10 422)	4,7
Usługi obce	(40 255)	17,6	(59 911)	27,1
Koszty świadczeń pracowniczych	(14 862)	6,5	(11 407)	5,2
Pozostałe koszty operacyjne	(6 905)	3,0	(6 185)	2,8
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(149 105)	65,3	(99 944)	45,3
	(217 161)	95,1	(188 930)	85,6
Zyski z inwestycji	448	0,2	1 642	0,7
Zysk z działalności operacyjnej	11 647	5,1	33 476	15,1
Koszty finansowe	(5 209)	2,3	(1 378)	0,6
Koszty finansowe netto	(5 209)	2,3	(1 378)	0,6
Zysk przed opodatkowaniem	6 438	2,8	32 098	14,5
Podatek dochodowy	(1 521)	0,7	(6 411)	2,9
Zysk netto za rok obrotowy	4 917	2,1	25 687	11,6

2.2 Wybrane wskaźniki finansowe

	2007	2006
1. Rentowność sprzedaży netto		
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	2,1%	11,6%
2. Rentowność kapitału własnego		
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	7,3%	65,3%
3. Szybkość obrotu należności		
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	28 dni	31 dni
4. Stopa zadłużenia		
$\frac{\text{zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	81,0%	65,1%
5. Wskaźnik płynności		
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,5	1,5

- Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.
- Należności z tytułu dostaw i usług brutto stanowią należności z tytułu dostaw i usług, bez uwzględnienia odpisów aktualizujących ich wartość.

2.3 Interpretacja wskaźników

Rentowność sprzedaży netto i rentowność kapitału własnego uległy pogorszeniu w porównaniu z rokiem 2006 głównie w wyniku istotnie niższej wartości sprzedaży mieszkań rozpoznanej w rachunku zysków i strat. Zmiana ta wynika ze stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości, zgodnie z którymi sprzedaż mieszkań jest rozpoznawana w chwili przekazania kluczy nabywcom. Większość projektów deweloperskich realizowanych w badanym roku na dzień bilansowy była jeszcze w toku, co przełożyło się na znaczny wzrost wartości zapasów w bilansie Grupy.

Szybkość obrotu należności uległa nieznacznemu polepszeniu w wyniku poprawy ich ściągальności.

Stopa zadłużenia uległa pogorszeniu w porównaniu z poprzednim rokiem. Głównymi czynnikami mającymi wpływ na tę zmianę są: niższy zysk netto wypracowany w badanym roku, wysokie saldo przychodów przyszłych okresów wynikające z wpłat nabywców zgodnych z umowami przedwstępными nabycia mieszkań oraz zwiększenie zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i obligacji zamiennych na akcje, którymi Grupa finansuje zakup gruntów pod nowe projekty deweloperskie i działalność operacyjną.

Wskaźnik płynności pozostał na niezmienionym poziomie w porównaniu do roku poprzedniego.

3 Część szczegółowa raportu

3.1 Zasady rachunkowości

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą stosowane w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej.

Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

3.2 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych (Dz. U. z 2001 r., nr 152, poz. 1729).

3.3 Metodologia konsolidacji

Zastosowana metodologia konsolidacji została przedstawiona w nocie 3 informacji objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.4 Wartość firmy z konsolidacji

Sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji został przedstawiony w nocie 3 informacji objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.5 Konsolidacja kapitałów i ustalenie udziałów mniejszości

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na dzień bilansowy.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

3.6 Wylączenia konsolidacyjne

Dokonano wyląceń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków.

Podczas konsolidacji dokonano wyląceń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych.

Dane, stanowiące podstawę do wyląceń, uzyskano z ksiąg rachunkowych Marvipol S.A. (lub jednostek zależnych) i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

3.7 Informacja objaśniająca do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte w informacjach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierających opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione we wszystkich istotnych aspektach kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.8 Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2005 r., nr 209, poz. 1744) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.9 Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2007 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

.....
Biegły rewident nr 10077/7447
Krzysztof Wasilewski

.....
Za KPMG Audyt Sp. z o.o.
ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa
Biegły rewident nr 90060/7496
Wojciech Stopka, Członek Zarządu

Warszawa, 21 lipca 2008 r.