

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której Jednostką Dominującą jest Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 3A („Jednostka Dominująca”), na które składa się skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2011 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest kierownik Jednostki Dominującej.

Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie rady nadzorczej lub innego organu nadzorującego Jednostkę Dominującą są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 Jednostkę Dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

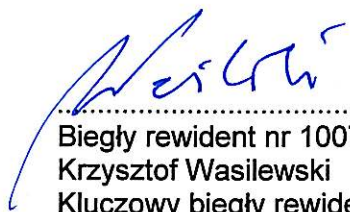


Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanego 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

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

**Raport z badania skonsolidowanego
sprawozdania finansowego**

**Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2011 r.**

2

Spis treści

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	4
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej	4
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej	4
1.2.	Przedmiot działalności Jednostki Dominującej	4
1.3.	Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej	4
1.4.	Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	4
1.5.	Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej	4
1.6.	Zarząd Jednostki Dominującej	5
1.7.	Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	5
1.8.	Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	6
2.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	7
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	7
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	7
3.2.	Kluczowy biegły rewident	7
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	7
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	9
1.	Dane finansowe Grupy Kapitałowej	9
1.1.	Skonsolidowany bilans	9
1.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.	Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej	11
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	13
1.	Zakres badania	13
2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13

3.	Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej	13
4.	Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej	13
5.	Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	14
6.	Informacja o opinii biegłego rewidenta	14



I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej

1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej

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

1.2. Przedmiot działalności Jednostki Dominującej

Zgodnie ze statutem Spółki przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim:

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

1.3. Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej

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 Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

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

1.5. Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej

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%	zw ykle
Cosinda Holdings Limited (Cypr)*	3 656 849	731 370	9,90%	zw ykle
Marvipol S.A.	1 011 950	202 390	2,74%	zw ykle
Pozostali < 5%	2 629 601	525 920	7,12%	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.*

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

1.6. Zarząd Jednostki Dominującej

Funkcję kierownika Jednostki Dominującej sprawuje Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. w skład Zarządu Jednostki Dominującej 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 Jednostki Dominującej.

1.7. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2011 r. w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wchodziły następujące jednostki:

- Marvipol S.A. – Jednostka Dominująca,
- Zielona Italia Sp. z o.o. (wcześniej Melody Park Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0,21% udziałów, pozostałe 99,79% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- Mokotów Park Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol TM Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- JLR Polska Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- JLR Centrum Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- JLR Gdańsk Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- JLR Łódź Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Caterham Polska Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- AML Polska Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- M Automotive Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,

- Lotus Warszawa Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Capital Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Property Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0% udziałów, 100% posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- P.Z.-BUD Sp. z o.o. – spółka zależna w 100%,
- JLR Warszawa sp. z o.o. – spółka zależna w 100%.

Wszystkie powyższe jednostki zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. sporządzonym za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. przy zastosowaniu metody konsolidacji pełnej.

1.8. Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej Marvipol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. i w dniu 9 marca 2012 r. wydaliśmy o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Przeprowadziliśmy badania sprawozdań finansowych poniżej wymienionych jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. Informacje o datach i rodzaju wydanych opinii są zamieszczone w poniższej tabeli:

Nazwa jednostki zależnej	Data wydanej opinii	Rodzaj wydanej opinii
Zielona Italia Sp. z o.o. (wcześniej Melody Park Sp. z o.o.)	27 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Development Sp. z o.o.	27 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
Mokotów Park Sp. z o.o.	27 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
Prosta 32 Sp. z o.o.	27 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol TM Sp. z o.o.	27 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
JLR Polska Sp. z o.o.	29 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
JLR Centrum Sp. z o.o.	29 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	29 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
JLR Łódź Sp. z o.o.	29 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
Caterham Polska Sp. z o.o.	29 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
AML Polska Sp. z o.o.	29 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
M Automotive Sp. z o.o.	29 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	29 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Capital Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Property Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	27 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń
JLR Warszawa sp. z o.o.	29 lutego 2012 r.	bez zastrzeżeń

2. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. 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 Jednostki Dominującej w dniu 25 marca 2011 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy.

Skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 1 kwietnia 2011 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 25 marca 2011 r.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Jednostki Dominującej 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej spełniają wymóg niezależności w stosunku do wszystkich jednostek Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej

1.1. Skonsolidowany 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	36 738	5	33 308	7
Wartości niematerialne	825	-	881	-
Przedpła z tytułu wieczystego użytkowania	3 432	1	3 506	1
Nieruchomości inwestycyjne	113 270	17	78 802	17
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	2 517	-	2 228	1
Pozostałe należności długoterminowe	235	-	202	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	225	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 785	1	1 996	-
Aktywa trwałe razem	165 027	24	120 923	26
Aktywa obrotowe				
Zapasy	460 767	68	261 665	56
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	1 734	-
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 328	-	1 678	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	35 488	5	49 910	11
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	3 235	1	3 045	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 080	2	27 620	6
Aktywa obrotowe razem	515 898	76	345 652	74
Aktywa razem	680 925	100	466 575	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	1	7 385	2
Kapitał zapasowy	10 292	2	10 292	2
Kapitał rezerwowy	23 117	3	3 248	1
Akcje własne	(8 740)	(1)	-	-
Zyski zatrzymane	158 205	23	126 199	27
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	190 259	28	147 124	32
Udziały mniejszości	-	-	-	-
Kapitał własny razem	190 259	28	147 124	32
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	137 664	20	17 908	4
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 484	-	1 595	-
Pozostałe zobowiązania	1 839	-	1 722	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	22 140	3	7 482	2
Rezerwy	2 517	1	2 228	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	174 390	26	87 588	19
Zobowiązania długoterminowe razem	340 034	50	118 523	25
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	13 161	2	30 426	7
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 626	-	949	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	449	-	473	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	75 508	11	94 224	20
Przychody przyszłych okresów	53 438	8	52 613	11
Rezerwy	4 516	1	4 402	1
Zobowiązania z tytułu obligacji	1 934	-	17 841	4
Zobowiązania krótkoterminowe razem	150 632	22	200 928	43
Zobowiązania razem	490 666	72	319 451	68
Kapitał własny i zobowiązania razem	680 925	100	466 575	100

1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2011 - 31.12.2011 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2010 - 31.12.2010 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	318 951	100	344 898	100
Pozostałe przychody operacyjne	57 217	18	5 256	2
	376 168	118	350 154	102
Amortyzacja	(2 923)	(1)	(2 840)	(1)
Zużycie materiałów i energii	(4 212)	(1)	(3 424)	(1)
Usługi obce	(78 238)	(25)	(81 292)	(24)
Koszty świadczeń pracowniczych	(16 998)	(5)	(15 087)	(4)
Wartość sprzedanych towarów i usług	(187 065)	(59)	(199 458)	(58)
Pozostałe koszty operacyjne	(27 993)	(9)	(9 914)	(3)
Zyski z inwestycji	11 393	4	4 705	1
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	70 132	22	42 844	12
Koszty finansowe	(9 507)	(3)	(6 877)	(2)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	60 625	19	35 967	10
Podatek dochodowy	(11 560)	(4)	(6 426)	(1)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	49 065	15	29 541	9
Zysk (strata) netto	49 065	15	29 541	9
Całkowite dochody ogółem	49 065	15	29 541	9

2. Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej

	2011	2010	2009
1. Rentowność sprzedaży netto <u>zysk netto x 100%</u> przychody ze sprzedaży netto	15,4%	8,6%	6,0%
2. Rentowność kapitału własnego <u>zysk netto x 100%</u> kapitał własny - zysk netto	34,8%	25,1%	28,7%
3. Rentowność aktywów ogółem <u>zysk netto x 100%</u> suma aktywów	7,2%	6,3%	6,8%
4. Szybkość rotacji zapasów <u>zapasy x 365 dni</u> przychody netto	527 dni	283 dni	226 dni
5. Szybkość rotacji należności <u>należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto	34 dni	33 dni	20 dni
6. Szybkość rotacji zobowiązań <u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto	73 dni	88 dni	81 dni
7. Stopa zadłużenia <u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> suma pasywów	72,1%	68,5%	69,3%
8. Wskaźnik płynności <u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	3,4	1,7	1,5

Zysk netto Grupy Kapitałowej wzrósł w porównaniu do roku ubiegłego przede wszystkim w wyniku rozpoznania zysku na okazym nabyciu przedsięwzięcia deweloperskiego. Zysk ten został wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne”. Pomimo tego, że przychody z podstawowych segmentów działalności pozostały na poziomie podobnym do 2010 roku, transakcja opisana powyżej przełożyła się na wyraźną poprawę wskaźników rentowności.

Wzrost stopy zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z istotnych zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji zaciągniętych przez Grupę Kapitałową w badanym roku. Środki pozyskane w ramach zaciągniętych zobowiązań zostały wydatkowane na nabycie wyżej wspomnianego przedsięwzięcia deweloperskiego oraz nakłady dotyczące innych prowadzonych projektów deweloperskich, co spowodowało istotny wzrost salda zapasów, w znacznej mierze dotyczącego segmentu deweloperskiego.

Dalsza poprawa wskaźnika płynności wynika z opisanego powyżej przyrostu salda zapasów, będących co do zasady aktywem krótkoterminowym, który został sfinansowany w dużej mierze zobowiązaniami długoterminowymi.

Istotne pogorszenie szybkości rotacji zapasów jest również związane z opisanym powyżej znacznym przyrostem ich salda. Wahania tego wskaźnika wynikają głównie z nieregularności przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim, co jest charakterystyczne dla tej branży, z uwagi na specyficzne zasady rozpoznawania przychodu w chwili wydania kluczy do mieszkań.

Wskaźniki szybkości rotacji należności i zobowiązań nie wykazują istotnych zmian w porównaniu z rokiem ubiegłym.



III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zakres badania

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

Na sprawozdanie skonsolidowane finansowe składa się skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2011 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany 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 Jednostki Dominującej złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe 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.

3. Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej

Wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w sposób ciągły i zasadny stosują jednolite przyjęte zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej.

Wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sporządziły sprawozdania finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

4. Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej

Zarząd Jednostki Dominującej przedstawił kompletną i poprawną dokumentację konsolidacyjną zawierającą:

- sprawozdania finansowe wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej,



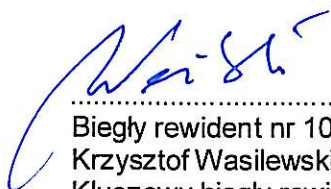
- zestawienia dokonanych korekt i wyłączeń niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zwłaszcza: wartości nabycia udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w jednostkach zależnych oraz części aktywów netto jednostek zależnych odpowiadającej udziałowi Jednostki Dominującej we własności tych jednostek; wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją; dokonanych wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend,
- obliczenia wartości firmy.

5. Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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

6. Informacja o opinii biegłego rewidenta

W wyniku przeprowadzonego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 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