

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

**Opinia i Raport
Niezależnego Biegłego Rewidenta
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2012 r.**



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. Prosta 32 („Jednostka Dominująca”), na które składa się skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 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 Jednostki Dominującej 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.

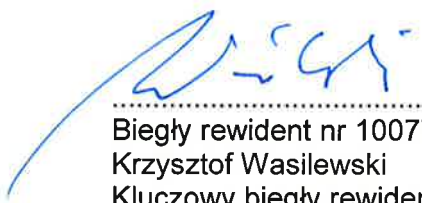
Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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 2012 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 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.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż na dzień 31 grudnia 2012 r. Grupa Kapitałowa wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 346.752 tys. złotych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w notce 32 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki Dominującej przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.

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 Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 20 marca 2013 roku

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

Raport z badania skonsolidowanego
sprawozdania finansowego
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2012 r.



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	14
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. Prosta 32
00-838 Warszawa

W 2012 roku Jednostka Dominująca zmieniła siedzibę. Poprzednia siedziba Jednostki Dominującej to:

ul. Stawki 3A
00-193 Warszawa

1.2. Przedmiot działalności Jednostki Dominującej

Zgodnie ze statutem Jednostki Dominującej 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

Jednostka Dominująca 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. Jednostka Dominująca 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 Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2012 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 2012 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%	zwykłe
Cosinda Holdings Limited (Cypr)*	5 155 579	731 370	13,97%	zwykłe
Marvipol S.A.	75 266	202 390	0,20%	zwykłe
Pozostali < 5%	2 067 555	525 920	5,60%	zwykłe
	36 923 400	7 384 680	100,00%	

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek, który posiada 100% 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 2012 r. w skład Zarządu Jednostki Dominującej wchodził:

- Mariusz Książek – Prezes Zarządu,
- Sławomir Horbaczewski – Wiceprezes Zarządu,
- Tomasz Wajngerber – Członek Zarządu.

W dniu 9 sierpnia 2012 r. pan Andrzej Nizio złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu Jednostki Dominującej. Tego samego dnia Panowie Mariusz Książek i Andrzej Nizio wykonując uprawnienia osobiste Założycieli Jednostki Dominującej powołali Pana Mariusza Książek do składu Zarządu Jednostki Dominującej i powierzyli mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Marvipol S.A.

1.7. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2012 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%,
- Robo Wash Sp. z o.o. (wcześniej 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%,
- Marvipol Estate Sp. z o.o. – spółka zależna w 100%,
- Le City Sp. z o.o. – spółka zależna w 100%,
- The City Sp. z o.o. – spółka zależna w 100%,
- City Expansion 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 2012 r. do 31 grudnia 2012 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 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. i w dniu 20 marca 2013 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 2012 r. do 31 grudnia 2012 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.)	20 marca 2013 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Development Sp. z o.o.	1 marca 2013 r.	bez zastrzeżeń
Mokotów Park Sp. z o.o.	1 marca 2013 r.	bez zastrzeżeń
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 marca 2013 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol TM Sp. z o.o.	1 marca 2013 r.	bez zastrzeżeń
JLR Polska Sp. z o.o.	28 lutego 2013 r.	bez zastrzeżeń
JLR Centrum Sp. z o.o.	28 lutego 2013 r.	bez zastrzeżeń
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	28 lutego 2013 r.	bez zastrzeżeń
JLR Łódź Sp. z o.o.	28 lutego 2013 r.	bez zastrzeżeń
Caterham Polska Sp. z o.o.	28 lutego 2013 r.	bez zastrzeżeń
AML Polska Sp. z o.o.	28 lutego 2013 r.	bez zastrzeżeń
M Automotive Sp. z o.o.	28 lutego 2013 r.	bez zastrzeżeń
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	28 lutego 2013 r.	bez zastrzeżeń
Robo Wash Sp. z o.o. (wcześniej Marvipol Capital Sp. z o.o.)	1 marca 2013 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Property Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	1 marca 2013 r.	bez zastrzeżeń
JLR Warszawa sp. z o.o.	28 lutego 2013 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Estate Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Le City Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
The City Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
City Expansion Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy

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 2011 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Sp. z o.o., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 9 marca 2012 r. nie zawierała zastrzeżeń ani uwag.

Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 4 kwietnia 2012 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 kwietnia 2012 i ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 1308 w dniu 20 czerwca 2012 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Nowy Świat 49
00-042 Warszawa

NIP: 525-25-23-102

REGON: 145894054

KRS: 0000402544

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: nr 3767

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 28 maja 2012 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 11 maja 2012 r.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Jednostki Dominującej były następujące:

- Od 3 do 7 grudnia 2012 r. – badanie wstępne,
- Od 7 lutego do 20 marca 2013 r. – badanie końcowe.

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., 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

	31.12.2012 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2011 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	56 963	6	36 738	5
Wartości niematerialne	1 110	-	825	-
Prawa wieczystego użytkowania grunów	3 356	1	3 432	1
Nieruchomości inwestycyjne	83 750	10	113 270	17
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	-	-	2 517	1
Pozostałe należności długoterminowe	11 884	1	235	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	15 411	2	225	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 530	1	7 785	-
Aktywa trwałe razem	180 004	21	165 027	24
Aktywa obrotowe				
Zapasy	645 904	75	460 767	68
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 319	-	1 328	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30 124	4	35 488	5
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	-	-	3 235	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 562	-	15 080	2
Aktywa obrotowe razem	681 909	79	515 898	76
Aktywa razem	861 913	100	680 925	100
	31.12.2012 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2011 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	7 385	1	7 385	1
Kapitał zapasowy	11 734	1	10 292	2
Kapitał rezerwowy	35 911	4	23 117	3
Akcje własne	(766)	-	(8 740)	(1)
Zyski zatrzymane	163 137	19	158 205	23
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	217 401	25	190 259	28
Udziały mniejszości	-	-	-	-
Kapitał własny razem	217 401	25	190 259	28
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	184 469	22	137 664	20
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 531	-	1 484	-
Pozostałe zobowiązania	1 389	-	1 839	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	24 764	3	22 140	3
Rezerwy	-	-	2 517	1
Zobowiązania z tytułu obligacji	85 607	10	174 390	26
Zobowiązania długoterminowe razem	297 760	35	340 034	50
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	18 207	2	13 161	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	999	-	1 626	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	464	-	449	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	89 318	10	75 508	11
Przychody przyszłych okresów	124 699	15	53 438	8
Rezerwy	1 141	-	4 516	1
Zobowiązania z tytułu obligacji	111 924	13	1 934	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	346 752	40	150 632	22
Zobowiązania razem	644 512	75	490 666	72
Kapitał własny i zobowiązania razem	861 913	100	680 925	100

1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2012 - 31.12.2012 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2011 - 31.12.2011 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	354 416	100	318 951	100
Pozostałe przychody operacyjne	23 574	7	57 217	18
	377 990	107	376 168	118
Amortyzacja	(3 276)	(1)	(2 923)	(1)
Zużycie materiałów i energii	(5 091)	(1)	(4 212)	(1)
Usługi obce	(94 359)	(27)	(78 238)	(25)
Koszty świadczeń pracowniczych	(16 900)	(5)	(16 998)	(5)
Wartość sprzedanych towarów i usług	(203 082)	(57)	(187 065)	(59)
Pozostałe koszty operacyjne	(19 028)	(6)	(27 993)	(9)
Zyski z inwestycji	237	-	11 393	4
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	36 491	10	70 132	22
Koszty finansowe	(14 052)	(4)	(9 507)	(3)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	22 439	6	60 625	19
Podatek dochodowy	(4 713)	(1)	(11 560)	(4)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	17 726	5	49 065	15
Zysk (strata) netto	17 726	5	49 065	15
Całkowite dochody ogółem	17 726	5	49 065	15

2. Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej

	2012	2011	2010
1. Rentowność sprzedaży netto			
<u>zysk netto x 100%</u> przychody ze sprzedaży netto	5,0%	15,4%	8,6%
2. Rentowność kapitału własnego			
<u>zysk netto x 100%</u> kapitał własny - zysk netto	8,9%	34,8%	25,1%
3. Rentowność aktywów ogółem			
<u>zysk netto x 100%</u> suma aktywów	2,1%	7,2%	6,3%
4. Szybkość rotacji zapasów			
<u>zapasy x 365 dni</u> przychody netto	665 dni	527 dni	283 dni
5. Szybkość rotacji należności			
<u>należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto	35 dni	34 dni	33 dni
6. Szybkość rotacji zobowiązań			
<u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto	79 dni	73 dni	88 dni
7. Stopa zadłużenia			
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> suma pasywów	74,8%	72,1%	68,5%
8. Wskaźnik płynności			
<u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	2,0	3,4	1,7
9. Wskaźnik płynności szybkiej			
<u>aktywa obrotowe - zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe - przychody przyszłych okresów	0,2	0,6	0,6

Zysk netto Grupy Kapitałowej spadł w porównaniu do roku ubiegłego przede wszystkim w związku z faktem rozpoznania w 2011 roku zysku na okazyjnym nabyciu przedsięwzięcia deweloperskiego. Transakcja ta miała charakter jednorazowy i przełożyła się na wyraźną poprawę wskaźników rentowności w 2011 roku. Zysk zrealizowany w jej wyniku został wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za ubiegły rok w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne”. W 2012 roku kilka czynników częściowo skompensowało ww. fakt i w efekcie złagodziło pogorszenie wskaźników rentowności w porównaniu do roku ubiegłego. Grupa Kapitałowa zwiększyła przychody z tytułu sprzedaży zarówno mieszkań jak i samochodów oraz części zamiennych, ponadto w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów po raz pierwszy pojawiły się istotne przychody z najmu powierzchni biurowej budynku Prosta Tower. Dodatkowo w badanym roku Grupa Kapitałowa wykazała zysk na sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Stawki 3A oraz znaku towarowego Robo Wash Center.

Dalsze pogorszenie szybkości rotacji zapasów jest związane ze znacznym przyrostem ich salda odzwierciedlającym postęp prac w ramach prowadzonych projektów deweloperskich. 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 lokali nabywcom.

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

Dalszy 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 przede wszystkim na nakłady dotyczące prowadzonych projektów deweloperskich.

Pogorszenie wskaźników płynności w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika głównie ze wzrostu zobowiązań krótkoterminowych, na co wpływ miały przede wszystkim: przeklasyfikowanie znacznej części zobowiązań z tytułu obligacji ze zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, w związku z terminem ich zapadalności w 2013 r., wzrost salda przychodów przyszłych okresów wynikającego z trwającej sprzedaży kolejnego etapu inwestycji Apartamenty Mokotów Park oraz inwestycji Zielona Italia i Bielany Residence oraz wyższe saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług związanych z bieżącymi kosztami realizacji prowadzonych projektów deweloperskich.

Sprzedaż zapasów Grupy Kapitałowej dotyczących sektora działalności deweloperskiej, prezentowanych w bilansie jako aktywa obrotowe, w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich. Na dzień 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 r. udział tych zapasów w całkowitym saldzie zapasów wynosił odpowiednio 94% i 88%. Mając na uwadze ten fakt, w celu lepszego zobrazowania płynności finansowej Grupy Kapitałowej poddano analizie również wskaźnik płynności szybkiej, który nie uwzględnia zapasów i przychodów przyszłych okresów, prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych, ale dotyczących wpłat otrzymanych od klientów Grupy Kapitałowej, którzy podpisali umowy przedwstępne nabycia lokali mieszkalnych.



III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zakres badania

Badanie zostało przeprowadzone dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32.

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2012 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 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 2012 r. do 31 grudnia 2012 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.

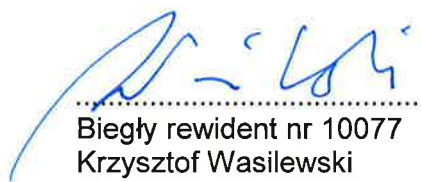
5. Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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 jego integralną część, 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 2012 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń, z uzupełniającym objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż na dzień 31 grudnia 2012 r. Grupa Kapitałowa wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 346.752 tys. złotych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w notce 32 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki Dominującej przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałowej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.”



Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 20 marca 2013 roku