

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 2013 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 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 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami), 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.

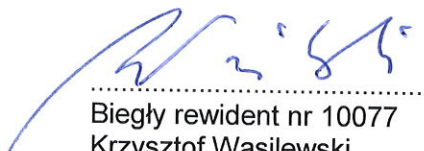
Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.



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 2013 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 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 z późniejszymi zmianami), 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 2014 roku

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

Raport z badania skonsolidowanego
sprawozdania finansowego

Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 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	8
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	8
3.2.	Kluczowy biegły rewident	8
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	8
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. Prosta 32
00-838 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 - księgowa.

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 2013 r. wynosił 8.310.370,40 złotych i dzielił się na 41.551.852 akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

W dniu 2 października 2013 r. Uchwałą Zarządu kapitał zakładowy Jednostki Dominującej został podwyższony w ramach kapitału docelowego z kwoty 7.384.680 zł do kwoty 8.310.370,40 zł, tj. o kwotę 925.690,40 zł poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria J. W drodze subskrypcji prywatnej objętych zostały 4.628.452 akcje serii J, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja. Postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy o zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego miało miejsce w dniu 11 października 2013 r.

Struktura Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2013 r. była następująca:

Nazwa Akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (w zł)	Ilość posiadanych głosów (w %)	Rodzaj posiadanych akcji
Mariusz Wojciech Książek (*)	29 663 323	5 932 665	71,39%	zwykłe
Pionier Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	572 748	13,97%	zwykłe
Marvipol S.A.	80 928	16 186	0,19%	zwykłe
Pozostali < 5%	8 943 859	1 788 772	21,52%	zwykłe
	41 551 852	8 310 370	100,00%	

(*) Mariusz Wojciech Książek posiada 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1.000 EUR reprezentujących 100% udziałów w Cosinda Holdings Limited, posiadającej 1.778.400 akcji Marvipol S.A.

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 2013 r. w skład Zarządu Jednostki Dominującej wchodził:

- Mariusz Książek - Prezes Zarządu,
- Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu,
- Mariusz Poławski - Członek Zarządu,
- Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu.

W ciągu roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego raportu nastąpiły następujące zmiany w zarządzie Jednostki Dominującej:

W związku z rezygnacją z funkcji Członka Zarządu złożoną przez pana Tomasza Wajsgerbera z dniem 30 lipca 2013 r., Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 26 sierpnia 2013 r. powołało do składu Zarządu pana Mariusza Poławskiego oraz pana Marcina Dąbrowskiego.

W związku z rezygnacją z funkcji Wiceprezesa Zarządu złożoną przez pana Sławomira Horbaczewskiego z dniem 31 grudnia 2013 r., Prezes Zarządu Mariusz Książek na mocy swoich uprawnień nadanych w statucie Jednostki Dominującej powołał w dniu 31 grudnia 2013 r. na jego miejsce pana Pawła Szymańskiego z dniem 1 stycznia 2014 r.

1.7. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wchodziły następujące jednostki:

- Marvipol S.A. – Jednostka Dominująca,
- Zielona Italia 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. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Property Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 90% udziałów, 10% posiada Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – jednostka pośrednio zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- JLR Warszawa sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Estate Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej Le City Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Management Sp. z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o. i The City Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Gdański City Center Sp. z o.o. (dawniej City Expansion Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Verbis Gamma 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.),
- Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0% akcji, 100% posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.).

Wszystkie powyższe jednostki zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. sporządzonym za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 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 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. i w dniu 20 marca 2014 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 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Informacje o datach i rodzaju wydanych opinii są zamieszczone w poniższej tabeli:

Nazwa jednostki zależnej	Data opinii	Rodzaj wydanej opinii
Zielona Italia Sp. z o.o.	7 marca 2014 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Development Sp. z o.o.	7 marca 2014 r.	bez zastrzeżeń
Mokotów Park Sp. z o.o.	7 marca 2014 r.	bez zastrzeżeń
Prosta 32 Sp. z o.o.	7 marca 2014 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol TM Sp. z o.o.	7 marca 2014 r.	bez zastrzeżeń
JLR Polska Sp. z o.o.	28 lutego 2014 r.	bez zastrzeżeń
JLR Centrum Sp. z o.o.	28 lutego 2014 r.	bez zastrzeżeń
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	28 lutego 2014 r.	bez zastrzeżeń
JLR Łódź Sp. z o.o.	28 lutego 2014 r.	bez zastrzeżeń
Catherham Polska Sp. z o.o.	28 lutego 2014 r.	bez zastrzeżeń
AML Polska Sp. z o.o.	28 lutego 2014 r.	bez zastrzeżeń
M Automotive Sp. z o.o.	28 lutego 2014 r.	bez zastrzeżeń
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	28 lutego 2014 r.	bez zastrzeżeń
Robo Wash Sp. z o.o.	7 marca 2014 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Property Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	7 marca 2014 r.	bez zastrzeżeń
JLR Warszawa sp. z o.o.	28 lutego 2014 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Estate Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Management Sp. z o.o. (dawniej: Zintegrowane Centrum		
Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o. i The City Sp. z o.o.)	nie badane	nie dotyczy
Gdański City Center Sp. z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)	nie badane	nie dotyczy
Verbis Gamma Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	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 2012 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 20 marca 2013 r. nie zawierała zastrzeżeń oraz zawierała uzupełniające objaśnienie 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 nocie 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.”

Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 10 maja 2013 r. zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 14 maja 2013 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. Kopernika 34
00-336 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 18 maja 2013 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 9 kwietnia 2013 r.

Terminy badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w siedzibie Jednostki Dominującej były następujące:

- Od 2 do 6 grudnia 2013 r. – badanie wstępne,
- Od 3 lutego do 20 marca 2014 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

	31.12.2013 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2012 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	59 471	6	56 963	6
Wartości niematerialne	965	-	1 110	-
Prawa wieczystego użytkowania grunów	3 281	1	3 356	1
Nieruchomości inwestycyjne	76 853	8	83 750	10
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	2 892	-	-	-
Pozostałe należności długoterminowe	76	-	11 884	1
Pozostałe inwestycje długoterminowe	1 901	-	15 411	2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 823	1	7 530	1
Aktywa trwałe razem	166 262	16	180 004	21
Aktywa obrotowe				
Zapasy	715 299	73	645 904	75
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 740	-	2 319	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	72 384	7	30 124	4
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	3 901	1	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 656	3	3 562	-
Aktywa obrotowe razem	826 980	84	681 909	79
Aktywa razem	983 242	100	861 913	100
	31.12.2013 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2012 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	8 310	1	7 385	1
Kapitał zapasowy	30 833	3	11 734	1
Kapitał rezerwowy	32 663	3	35 911	4
Akcje własne	(816)	-	(766)	-
Zyski zatrzymane	176 782	18	163 137	19
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	247 772	25	217 401	25
Udziały mniejszości	-	-	-	-
Kapitał własny razem	247 772	25	217 401	25
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	136 413	14	184 469	22
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 948	-	1 531	-
Pozostałe zobowiązania	4 282	1	1 389	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	30 607	3	24 764	3
Rezerwy	2 892	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	145 810	15	85 607	10
Zobowiązania długoterminowe razem	321 952	33	297 760	35
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	16 344	2	18 207	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	865	-	999	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	512	-	464	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	168 834	16	89 318	10
Przychody przyszłych okresów	171 159	17	124 699	15
Rezerwy	4 311	1	1 141	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	51 493	6	111 924	13
Zobowiązania krótkoterminowe razem	413 518	42	346 752	40
Zobowiązania razem	735 470	75	644 512	75
Kapitał własny i zobowiązania razem	983 242	100	861 913	100

1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2013 - 31.12.2013 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2012 - 31.12.2012 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	494 332	100	354 416	100
Pozostałe przychody operacyjne	11 714	2	23 574	7
	506 046	102	377 990	107
Amortyzacja	(3 489)	(1)	(3 276)	(1)
Zużycie materiałów i energii	(4 923)	(1)	(5 091)	(1)
Usługi obce	(197 970)	(40)	(94 359)	(27)
Koszty świadczeń pracowniczych	(16 392)	(3)	(16 900)	(5)
Wartość sprzedanych towarów i usług	(220 303)	(45)	(203 082)	(57)
Pozostałe koszty operacyjne	(27 219)	(5)	(19 028)	(6)
Zyski z inwestycji	797	-	237	-
Zysk na działalności operacyjnej	36 547	7	36 491	10
Koszty finansowe	(15 517)	(3)	(14 052)	(4)
Zysk przed opodatkowaniem	21 030	4	22 439	6
Podatek dochodowy	(7 385)	(1)	(4 713)	(1)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	13 645	3	17 726	5
Zysk netto	13 645	3	17 726	5
Całkowite dochody ogółem	13 645	3	17 726	5

2. Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej

	2013	2012	2011
1. Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży netto}} \times 100\%$	2,8%	5,0%	15,4%
2. Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}} \times 100\%$	5,8%	8,9%	34,8%
3. Rentowność aktywów ogółem			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{suma aktywów}} \times 100\%$	1,4%	2,1%	7,2%
4. Szybkość rotacji zapasów			
$\frac{\text{zapasy}}{\text{przychody netto}} \times 365 \text{ dni}$	528 dni	665 dni	527 dni
5. Szybkość rotacji należności			
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychody netto}} \times 365 \text{ dni}$	24 dni	35 dni	34 dni
6. Szybkość rotacji zobowiązań			
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychody netto}} \times 365 \text{ dni}$	78 dni	79 dni	73 dni
7. Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}} \times 100\%$	74,8%	74,8%	72,1%
8. Wskaźnik płynności			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,0	2,0	3,4
9. Wskaźnik płynności szybkiej			
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	0,5	0,2	0,6

Pomimo większego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań i samochodów zysk netto Grupy Kapitałowej spadł w porównaniu do roku ubiegłego a wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu. Głównymi czynnikami mającymi wpływ na tę zmianę były: niższa marża wypracowana na sprzedaży mieszkań i ujemny wynik na transakcji odkupu znaku towarowego Robo Wash Center.

Wahania wskaźnika szybkości rotacji zapasów 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.

Poprawa szybkości rotacji należności wynika z ich lepszej ściągальności.

Wskaźnik szybkości rotacji zobowiązań, stopa zadłużenia oraz wskaźnik płynności pozostają na podobnym poziomie w porównaniu z rokiem ubiegłym.

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 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. udział tych zapasów w całkowitym saldzie zapasów wynosił odpowiednio 93% i 94%. 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.

Pomimo poprawy wskaźnika płynności szybkiej na dzień 31 grudnia 2013 r. wartości wskaźników płynności nadal pozostają na stosunkowo niskim poziomie. Jak opisano w nocie 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 Zarząd nie zidentyfikował istotnych przesłanek, które mogłyby świadczyć o zagrożeniu kontynuowania przez Grupę Kapitałową działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

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 2013 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 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 2013 r. do 31 grudnia 2013 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,

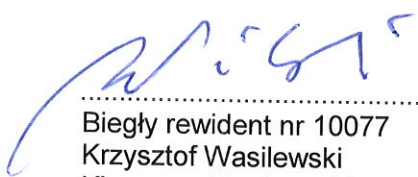
- zestawienia dokonanych korekt i wyłączeń niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zwłaszcza: wartości nabycia udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w jednostkach zależnych oraz części aktywów netto jednostek zależnych odpowiadającej udziałowi Jednostki 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 2013 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



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 2014 roku