

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 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 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 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.

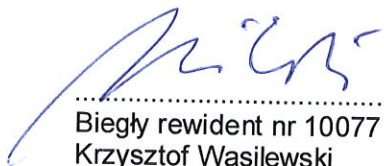
Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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 2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

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 2015 roku

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

Raport z badania skonsolidowanego
sprawozdania finansowego
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 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 – 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 2014 r. wynosił 8.310.370,40 złotych i dzielił się na 41.551.852 akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

Struktura Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2014 r. była następująca:

| Nazwa Akcjonariusza | Liczba posiadanych akcji | Wartość nominalna posiadanych akcji (w zł) | Ilość posiadanych głosów (w %) | Rodzaj posiadanych akcji |
|--|--------------------------|--|--------------------------------|--------------------------|
| Mariusz Wojciech Książek (*) | 8 887 396 | 1 777 479,20 | 21,39% | zwykłe |
| Książek Holding Sp. z o.o. (**) | 20 775 927 | 4 155 185,40 | 50,00% | zwykłe |
| Pionier Pekao Investment Management S.A. | 2 863 742 | 572 748,40 | 6,89% | zwykłe |
| Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. | 2 148 771 | 429 754,20 | 5,17% | zwykłe |
| Pozostali < 5% | 6 876 016 | 1 375 203,20 | 16,55% | zwykłe |
| | 41 551 852 | 8 310 370,40 | 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.

(**) Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

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 2014 r. w skład Zarządu Jednostki Dominującej wchodził:

- Mariusz Książek - Prezes 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:

Na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 grudnia 2013 r., na stanowisko Członka Zarządu z dniem 1 stycznia 2014 r. powołany został Pan Paweł Szymański. W dniu 26 sierpnia 2014 r. Pan Paweł Szymański złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Jednostki Dominującej.

1.7. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2014 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.),
- Mokołów 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, pozostałe 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. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Management Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Gdański City Center 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 pośrednio 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 2014 r. do 31 grudnia 2014 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 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. i w dniu 20 marca 2015 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 2014 r. do 31 grudnia 2014 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. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| Marvopol Development Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| Mokotów Park Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| Prosta 32 Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| Marvopol TM Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| JLR Polska Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| JLR Centrum Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| JLR Gdańsk Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| JLR Łódź Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| Caterham Polska Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| AML Polska Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| M Automotive Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| Lotus Warszawa Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| Robo Wash Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| Marvopol Property Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| P.Z.-BUD Sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| JLR Warszawa sp. z o.o. | 9 marca 2015 r. | bez zastrzeżeń |
| Marvopol Estate Sp. z o.o. | nie badane | nie dotyczy |
| Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. | nie badane | nie dotyczy |
| Marvopol Management Sp. z o.o. | nie badane | nie dotyczy |
| Gdański City Center 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 Marvopol S.A. za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 20 marca 2014 r. nie zawierała zastrzeżeń ani uzupełniających objaśnień.

Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 30 czerwca 2014 r. zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 2 lipca 2014 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 10 lipca 2014 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 30 maja 2014 r.

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

- Od 8 do 12 grudnia 2014 r. – badanie wstępne,
- Od 9 lutego do 20 marca 2015 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

| | 31.12.2014 w tys. zł | udział % w sumie bilansowej | 31.12.2013 w tys. zł | udział % w sumie bilansowej |
|---|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Aktywa | | | | |
| Aktywa trwałe | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 56 850 | 7 | 59 471 | 6 |
| Wartości niematerialne | 840 | - | 965 | - |
| Prawa wieczystego użytkowania grunów | 3 206 | - | 3 281 | 1 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 76 054 | 9 | 76 853 | 8 |
| Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych | 3 520 | - | 2 892 | - |
| Pozostałe należności długoterminowe | 76 | - | 76 | - |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe | 2 285 | - | 1 901 | - |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 9 627 | 2 | 10 823 | 1 |
| Aktywa trwałe razem | 152 458 | 18 | 156 262 | 16 |
| Aktywa obrotowe | | | | |
| Zapasy | 522 659 | 63 | 715 299 | 73 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 1 928 | - | 1 740 | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 67 027 | 8 | 72 384 | 7 |
| Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych | 4 589 | 1 | 3 901 | 1 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 83 645 | 10 | 33 656 | 3 |
| Aktywa obrotowe razem | 679 848 | 82 | 826 980 | 84 |
| Aktywa razem | 832 306 | 100 | 983 242 | 100 |
| Kapitał własny i zobowiązania | | | | |
| Kapitał własny | | | | |
| Kapitał zakładowy | 8 310 | 1 | 8 310 | 1 |
| Kapitał zapasowy | 30 833 | 4 | 30 833 | 3 |
| Kapitał rezerwowy | 29 852 | 4 | 32 663 | 3 |
| Akcje własne | (816) | - | (816) | - |
| Zyski zatrzymane | 224 720 | 26 | 176 782 | 18 |
| Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | 292 899 | 35 | 247 772 | 25 |
| Udziały mniejszości | - | - | - | - |
| Kapitał własny razem | 292 899 | 35 | 247 772 | 25 |
| Zobowiązania | | | | |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych | 72 199 | 9 | 136 413 | 14 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 1 604 | - | 1 948 | - |
| Pozostałe zobowiązania | 821 | - | 4 282 | 1 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 33 636 | 4 | 30 607 | 3 |
| Rezerwy | 3 520 | - | 2 892 | - |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 113 886 | 14 | 145 810 | 15 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 225 666 | 27 | 321 952 | 33 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych | 50 551 | 6 | 16 344 | 2 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 1 046 | - | 865 | - |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 235 | - | 512 | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 134 892 | 16 | 168 834 | 16 |
| Przychody przyszłych okresów | 81 864 | 10 | 171 159 | 17 |
| Rezerwy | 4 739 | 1 | 4 311 | 1 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 40 414 | 5 | 51 493 | 6 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 313 741 | 38 | 413 518 | 42 |
| Zobowiązania razem | 539 407 | 65 | 735 470 | 75 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 832 306 | 100 | 983 242 | 100 |

1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | 1.01.2014 - 31.12.2014 w tys. zł | udział % w przychodach ze sprzedaży | 1.01.2013 - 31.12.2013 w tys. zł | udział % w przychodach ze sprzedaży |
|--|--|---|--|---|
| Działalność kontynuowana | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 748 171 | 100 | 494 332 | 100 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 13 039 | 2 | 11 714 | 2 |
| | 761 210 | 102 | 506 046 | 102 |
| Amortyzacja | (2 987) | - | (3 489) | (1) |
| Zużycie materiałów i energii | (4 767) | (1) | (4 923) | (1) |
| Usługi obce | (355 417) | (48) | (197 970) | (40) |
| Koszty świadczeń pracowniczych | (16 201) | (2) | (16 392) | (3) |
| Wartość sprzedanych towarów i usług | (273 926) | (37) | (220 303) | (45) |
| Pozostałe koszty operacyjne | (31 365) | (4) | (27 219) | (5) |
| Zyski z inwestycji | (241) | - | 797 | - |
| Zysk na działalności operacyjnej | 76 306 | 10 | 36 547 | 7 |
| Koszty finansowe | (17 535) | (2) | (15 517) | (3) |
| Zysk przed opodatkowaniem | 58 771 | 8 | 21 030 | 4 |
| Podatek dochodowy | (10 833) | (2) | (7 385) | (1) |
| Zysk netto z działalności kontynuowanej | 47 938 | 6 | 13 645 | 3 |
| Zysk netto | 47 938 | 6 | 13 645 | 3 |
| Całkowite dochody ogółem | 47 938 | 6 | 13 645 | 3 |

2. Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej

| | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|---------|---------|---------|
| 1. Rentowność sprzedaży netto | | | |
| $\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży netto}} \times 100\%$ | 6,4% | 2,8% | 5,0% |
| 2. Rentowność kapitału własnego | | | |
| $\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}} \times 100\%$ | 19,6% | 5,8% | 8,9% |
| 3. Rentowność aktywów ogółem | | | |
| $\frac{\text{zysk netto}}{\text{suma aktywów}} \times 100\%$ | 5,8% | 1,4% | 2,1% |
| 4. Szybkość rotacji zapasów | | | |
| $\frac{\text{zapasy} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$ | 255 dni | 528 dni | 665 dni |
| 5. Szybkość rotacji należności | | | |
| $\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$ | 22 dni | 24 dni | 35 dni |
| 6. Szybkość rotacji zobowiązań | | | |
| $\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$ | 30 dni | 78 dni | 79 dni |
| 7. Stopa zadłużenia | | | |
| $\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}} \times 100\%$ | 64,8% | 74,8% | 74,8% |
| 8. Wskaźnik płynności | | | |
| $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$ | 2,2 | 2,0 | 2,0 |
| 9. Wskaźnik płynności szybkiej | | | |
| $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$ | 0,7 | 0,5 | 0,2 |

Poprawa wskaźników rentowności w porównaniu z rokiem ubiegłym jest efektem wyższego zysku netto wypracowanego przez Grupę Kapitałową. Zdołała ona istotnie zwiększyć wolumen i wartość sprzedaży we wszystkich segmentach działalności za wyjątkiem myjni. Największe przełożenie na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej miał wzrost sprzedaży w segmencie deweloperskim, w którym sprzedaż została niemalże podwojona, oraz w segmencie motoryzacyjnym.

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.

Dalsza poprawa szybkości rotacji należności wynika z ich lepszej ściągalności.

Spadek stopy zadłużenia i poprawa wskaźnika płynności w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z częściowej spłaty w badanym roku zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji, a także istotnej redukcji salda przychodów przyszłych okresów, w związku z zamknięciem znacznej ilości transakcji sprzedaży mieszkań. Spłata zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji jest związana przede wszystkim z zakończeniem w ostatnim kwartale 2013 roku i w 2014 roku kilku inwestycji 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 2014 r. i 31 grudnia 2013 r. udział tych zapasów w całkowitym saldzie zapasów wynosił odpowiednio 87% i 93%. 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.

Poprawa wskaźnika płynności szybkiej w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika głównie ze wzrostu salda aktywów obrotowych, zwłaszcza środków pieniężnych, co jest efektem postępującej sprzedaży drugiego etapu inwestycji Apartamenty Mokotów Park, inwestycji Bielany Residence oraz inwestycji ArtEco Residence, a także odzwierciedleniem zysków wypracowanych przez segment motoryzacyjny.

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 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 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 2014 r. do 31 grudnia 2014 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.



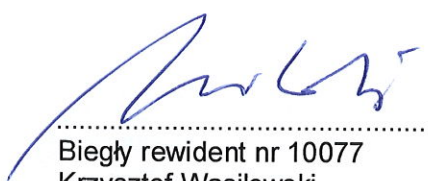
5. Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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 2014 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń, z uzupełniającym objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.”.



.....
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 2015 roku