

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

Opinia i Raport
Niezależnego Biegłego Rewidenta
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2016 r.



CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Kopernika 34
00-336 Warszawa
tel.: +48 22 101 20 01
faks: +48 22 100 59 94
www.cswp.pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Opinia na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. („Grupa Kapitałowa”), w której Jednostką Dominującą jest Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Jednostka Dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i innymi obowiązującymi przepisami prawa oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Zarząd Jednostki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od istotnych nieprawidłowości powstałych wskutek celowego działania lub błędu.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „ustawą o rachunkowości” Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0000402544
NIP: 525-25-23-102
REGON: 145894054

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem jest wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych (IAASB) i przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku. Regulacje te wymagają od nas postępowania zgodnie z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania w zakresie kwot i ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym oceny ryzyka wystąpienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym istotnego zniekształcenia spowodowanego celowym działaniem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Jednostkę Dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii o skuteczności działania kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności szacunków dokonanych przez Zarząd Jednostki Dominującej, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii.

Opinia

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

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy kończący się tego dnia, zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej, oraz
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa.



Szczegółne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości potwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają, we wszystkich istotnych aspektach, postanowienia art. 55 ust. 2a w powiązaniu z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 r. 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 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami), zwanego dalej „rozporządzeniem” i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto informujemy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej. Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia potwierdzamy również, że oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiące wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej, zawiera informacje wymagane na podstawie rozporządzenia i innych obowiązujących przepisów prawa oraz, że informacje te, we wszystkich istotnych aspektach, są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami i z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Biegły rewident nr 11505
Jędrzej Szalacha
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

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, 28 marca 2017 roku

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

Raport z badania skonsolidowanego
sprawozdania finansowego
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2016 r.

Spis treści

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej	3
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej	3
1.2.	Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej	3
1.3.	Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	3
1.4.	Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej	3
1.5.	Zarząd Jednostki Dominującej	3
1.6.	Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	4
1.7.	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	8
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	9
1.	Dane finansowe Grupy Kapitałowej	9
1.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	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.	Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej	13
3.	Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej	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. 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. z późniejszymi zmianami.

1.3. Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

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

1.4. Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej

Zarejestrowany kapitał zakładowy Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 8.310.370,40 złotych i dzielił się na 41.551.852 akcje o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

1.5. Zarząd Jednostki Dominującej

Funkcję kierownika Jednostki Dominującej sprawuje Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w skład Zarządu Jednostki Dominującej wchodził:

- Mariusz Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski - Członek Zarządu.

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

1.6. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wchodziły następujące jednostki:

- Marvipol S.A. – Jednostka Dominująca,
- Prosta Tower Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A. – posiada 100% udziałów),
- 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%,
- British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Centrum Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Łódź 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 Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. jest komandytariuszem z 99% udziałem w zysku i Marvipol Development 1 Sp. z o.o. jest komplementariuszem z 1% udziałem w zysku – obie jednostki bezpośrednio zależne w 100% od Marvipol S.A.),
- British Automotive Supply Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0% udziałów, 100% udziałów posiada British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- Marvipol Estate Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej Gdański City Center Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 2 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 02 Sp. z o.o.) - jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 01 Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 08 Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 5 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 05 Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 03 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 06 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 07 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 09 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 010 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- MVP Logistics S.A. (dawniej Projekt 011 S.A.) – jednostka zależna w 100%,
- Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej Projekt 04 Sp. z o.o.) - jednostka zależna w 100%,
- Bemowo Residence Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- British Motor Club Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0% udziałów, 100% udziałów posiada British Automotive Polska S.A. – 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 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. przy zastosowaniu metody konsolidacji pełnej.

W porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2015 r., na który zaprezentowano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane porównawcze nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

- Nastąpiło połączenie Marvipol TM Sp. z o.o. ze spółkami P.Z.-BUD Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o.o. i Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o., przy czym Marvipol TM Sp. z o.o. był jednostką przejmującą a pozostałe z wymienionych spółek jednostkami przejmowanymi. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 8 grudnia 2016 r.
- W trakcie 2016 r. utworzono następujące spółki: Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 08 Sp. z o.o.), Projekt 06 Sp. z o.o., Projekt 07 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o., Projekt 10 Sp. z o.o., MVP Logistics S.A. (dawniej Projekt 011 S.A.) oraz Bemowo Residence Sp. z o.o.

1.7. 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 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. i w dniu 28 marca 2017 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 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. Informacje o datach i rodzaju wydanych opinii są zamieszczone w poniższej tabeli:

Nazwa jednostki zależnej	Data opinii	Rodzaj wydanej opinii
Prosta Tower Sp. z o.o.	15 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Mokotów Park Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Prosta 32 Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol TM Sp. z o.o.	na dzień sporządzenia niniejszego raportu opinia nie wydana	nie dotyczy
British Automotive Polska S.A.	23 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
AML Polska Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
M Automotive Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Mavripol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	na dzień sporządzenia niniejszego raportu opinia nie wydana	nie dotyczy
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Supply Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Estate Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Development 3 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Development 4 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Development 5 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 03 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 06 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 07 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 09 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 010 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
MVP Logistics S.A.	nie badane	nie dotyczy
Riviera Park Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Bemowo Residence Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
British Motor Club Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy

W odniesieniu do jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r., które nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta, zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy procedury pozwalające na wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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 2015 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 21 marca 2016 r. nie zawierała zastrzeżeń oraz zawierała uzupełniające objaśnienie 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.”.

Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 28 czerwca 2016 r. zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2016 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

Jędrzej Szalacha, biegły rewident nr 11505

3.3. Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności

Podstawą do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 17 czerwca 2016 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 31 maja 2016 r.

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

- Od 28 listopada do 2 grudnia 2016 r. – badanie wstępne,
- Od 30 stycznia do 28 marca 2017 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 z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 1000) oraz zgodnie z postanowieniami Kodeksu etyki zawodowych księgowych wydanego przez Międzynarodową Federację Księgowych i przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 13 czerwca 2011 roku.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

1. Dane finansowe Grupy Kapitałowej

1.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2016	udział %	31.12.2015	udział %
	w tys. zł	w sumie bilansowej	w tys. zł	w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	29 095	3	53 142	6
Wartości niematerialne	808	-	888	-
Prawa wieczystego użytkowania grunów	3 056	-	3 131	1
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	78 678	9
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	6 397	1	4 099	-
Pozostałe należności długoterminowe	75	-	840	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	160	-	33 460	4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 151	1	24 799	3
Aktywa trwałe razem	47 742	5	199 037	23
Aktywa obrotowe				
Zapasy	71 911	7	445 445	52
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	9 000	1
Należności z tytułu podatku dochodowego	292	-	908	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	70 668	7	48 043	6
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	7 941	1	5 384	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 060	11	155 372	17
Aktywa obrotowe razem	255 872	26	664 152	77
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	664 238	69	-	-
Aktywa razem	967 852	100	863 189	100
	31.12.2016	udział %	31.12.2015	udział %
	w tys. zł	w sumie bilansowej	w tys. zł	w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	8 310	1	8 310	1
Kapitał zapasowy	268 346	28	268 346	31
Kapitał rezerwowy	44 831	4	17 059	2
Zyski zatrzymane	69 018	7	32 343	4
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	390 505	40	326 058	38
Udziały mniejszości	-	-	-	-
Kapitał własny razem	390 505	40	326 058	38
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	76 896	8	60 396	7
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	80	-	672	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	2 143	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 891	-	49 630	6
Rezerwy	6 397	1	4 099	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	137 906	16
Zobowiązania długoterminowe razem	86 264	9	254 846	29
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	-	33 476	4
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	54	-	934	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 965	-	204	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	154 900	16	125 711	15
Przychody przyszłych okresów	190	-	95 818	11
Rezerwy	8 037	1	5 499	1
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	20 643	2
Zobowiązania krótkoterminowe razem	168 146	17	282 285	33
Zobowiązania razem	254 410	26	537 131	62
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	322 937	34	-	-
Kapitał własny i zobowiązania razem	967 852	100	863 189	100

1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2016 -		<i>Dane przekształcone</i>	
	31.12.2016	udział % w	1.01.2015 -	udział % w
	w tys. zł	przychodach	31.12.2015	przychodach ze
		ze sprzedaży	w tys. zł	sprzedaży
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	653 868	100	411 451	100
Pozostałe przychody operacyjne	3 737	1	2 305	1
	657 605	101	413 756	101
Amortyzacja	(607)	-	(750)	-
Zużycie materiałów i energii	(1 895)	-	(1 774)	(1)
Usługi obce	(36 654)	(6)	(15 672)	(4)
Koszty świadczeń pracowniczych	(12 638)	(2)	(11 490)	(3)
Wartość sprzedanych towarów i usług	(539 188)	(83)	(345 858)	(84)
Pozostałe koszty operacyjne	(7 543)	(1)	(7 842)	(2)
Zyski z inwestycji	977	-	414	-
Wynik na zbyciu akcji własnych	-	-	(363)	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	(132)	-
Zysk na działalności operacyjnej	60 057	9	30 289	7
Koszty finansowe	(1 661)	-	(2 046)	-
Zysk przed opodatkowaniem	58 396	9	28 243	7
Podatek dochodowy	(11 663)	(2)	(3 201)	(1)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	46 733	7	25 042	6
Działalność zaniechana				
Zysk netto z działalności zaniechanej	22 285	3	3 623	1
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	3 678	1
Zysk netto	69 018	10	32 343	8
Całkowite dochody ogółem	69 018	10	32 343	8

2. Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej

	2016	2015	2014
1. Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży netto}} \times 100\%$	7,9%	4,7%	6,4%
2. Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}} \times 100\%$	21,5%	11,0%	19,6%
3. Rentowność aktywów ogółem			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{suma aktywów}} \times 100\%$	7,1%	3,7%	5,8%
4. Szybkość rotacji zapasów			
$\frac{\text{zapasy}}{\text{przychody netto}} \times 365 \text{ dni}$	176 dni	237 dni	256 dni
5. Szybkość rotacji należności			
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychody netto}} \times 365 \text{ dni}$	18 dni	8 dni	22 dni
6. Szybkość rotacji zobowiązań			
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychody netto}} \times 365 \text{ dni}$	60 dni	31 dni	30 dni
7. Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}} \times 100\%$	59,7%	62,2%	64,8%
8. Wskaźnik płynności			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,5	2,4	2,2
9. Wskaźnik płynności szybkiej			
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	1,6	1,2	0,7

Obserwowana poprawa wskaźników rentowności w porównaniu z rokiem ubiegłym jest efektem wyższego zysku netto wypracowanego przez Grupę w badanym roku głównie w wyniku znacznie większego wolumenu i wartości sprzedaży w segmencie motoryzacyjnym, sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej oraz rozpoznania zysku z działalności jednostki współkontrolowanej Industrial Center 37 Sp. z o.o., która zrealizowała i częściowo skomercjalizowała inwestycję w postaci obiektu magazynowo – logistycznego. W segmencie deweloperskim Grupa przede wszystkim kontynuowała sprzedaż mieszkań w inwestycji Central Park Ursynów. Jak wspomniano powyżej, w trakcie 2016 roku Grupa Kapitałowa zbyła nieruchomość inwestycyjną w postaci budynku biurowego w wyniku czego nastąpiło zaniechanie przez Grupę działalności związanej z najmem. Ponadto na koniec badanego roku Grupa zaprezentowała cały segment deweloperski jako aktywa i zobowiązania przeznaczone do wydzielenia w związku z prowadzonym procesem podziału Grupy, co zostało opisane szczegółowo w notce 37 informacji objaśniających. Dane porównawcze zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów zostały adekwatnie przekształcone. W celu zapewnienia porównywalności, wskaźniki zaprezentowane powyżej uwzględniają dane dotyczące działalności kontynuowanej i zaniechanej.



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.

Stopa zadłużenia i wskaźniki płynności pozostają na podobnym poziomie w porównaniu z ubiegłym rokiem.

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 skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 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. Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej

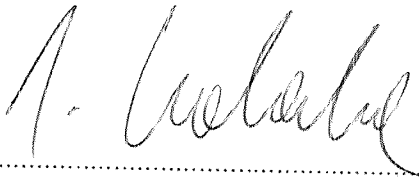
Z uwagi na to, że niektóre jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują zasady (politykę) rachunkowości inne od zasad (polityki) rachunkowości Jednostki Dominującej, dokonano stosownego przekształcenia danych finansowych takich jednostek na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dostosowując je do zasad (polityki) rachunkowości Jednostki Dominującej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. W przypadku jednostek, których rok obrotowy jest inny dane finansowe objęte konsolidacją zostały dostosowane do okresu, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3. Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej

Zarząd Jednostki Dominującej przedstawił kompletną i poprawną dokumentację konsolidacyjną zawierającą:

- sprawozdania finansowe wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej,
- kalkulacje dotyczące konsolidacji kapitałów i ustalenia udziałów niekontrolujących,
- 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.



Biegły rewident nr 11505
Jędrzej Szalacha
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

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, 28 marca 2017 roku