

**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

Opinia i Raport  
Niezależnego Biegłego Rewidenta  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2015 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 skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 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 wyrywkowy – 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 2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 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 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, 21 marca 2016 roku

**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

**Raport z badania skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego**

**Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2015 r.**

## Spis treści

<b>I.</b>	<b>CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU</b>	<b>4</b>
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
<b>II.</b>	<b>CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU</b>	<b>9</b>
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
<b>III.</b>	<b>CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU</b>	<b>13</b>
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.

W dniu 30 września 2015 roku Jednostka Dominująca wniosła zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci myjni samochodowych jako wkład niepieniężny do jednostki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. w zamian za udziały w tej jednostce. W efekcie w trakcie badanego roku Jednostka Dominująca zaniechała działalności związanej z prowadzeniem myjni samochodowych.

#### **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 2015 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 2015 r. była następująca:

Nazwa Akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (w zł)	Ilość posiadanych głosów (w %)	Rodzaj posiadanych akcji
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	415 518,40	5,00%	zwykłe
Książek Holding Sp. z o.o. (*)	29 364 131	5 872 826,20	70,67%	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%	5 097 616	1 019 523,20	12,27%	zwykłe
	41 551 852	8 310 370,40	100,00%	

(\*) 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 2015 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 nastąpiły następujące zmiany w zarządzie Jednostki Dominującej:

W dniu 26 sierpnia 2015 r. wygasła kadencja Członka Zarządu Pana Marcina Dąbrowskiego.

## 1.7. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wchodziły następujące jednostki:

- Marvipol S.A. – Jednostka Dominująca,
- Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej 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%,
- British Automotive Polska Sp. z o.o. (dawniej JLR Polska Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej JLR Centrum Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej JLR Gdańsk Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,



- British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej JLR 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 Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 85% udziałów, pozostałe 15% 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%,
- British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej 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%,
- Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management 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%,
- Verbis Gamma Sp. z o.o. – jednostka pośrednio 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.),
- Projekt 03 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 05 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej Projekt 04 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% 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 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. przy zastosowaniu metody konsolidacji pełnej.

W trakcie badanego roku Grupa zbyła udziały w jednostkach zależnych Caterham Sp. z o.o., Robo Wash Sp. z o.o. oraz Zielona Italia Sp. z o.o.

## **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 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i w dniu 21 marca 2016 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 2015 r. do 31 grudnia 2015 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.	4 marca 2016 r.	bez zastrzeżeń
Mokotów Park Sp. z o.o.	29 lutego 2016 r.	bez zastrzeżeń
Prosta 32 Sp. z o.o.	29 lutego 2016 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol TM Sp. z o.o.	29 lutego 2016 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Polska Sp. z o.o.	14 marca 2016 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	14 marca 2016 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	4 marca 2016 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	4 marca 2016 r.	bez zastrzeżeń
AML Polska Sp. z o.o.	29 lutego 2016 r.	bez zastrzeżeń
M Automotive Sp. z o.o.	29 lutego 2016 r.	bez zastrzeżeń
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	4 marca 2016 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	8 lutego 2016 r.	bez zastrzeżeń
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	29 lutego 2016 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Supply Sp. z o.o.	4 marca 2016 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Estate Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 01 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
Verbis Gamma Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 03 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 05 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Riviera Park 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 2015 r. do 31 grudnia 2015 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 2014 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 20 marca 2015 r. nie zawierała zastrzeżeń ani uzupełniających objaśnień.

Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 25 czerwca 2015 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 2015 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 10 lipca 2014 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 2 czerwca 2015 r.

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

- od 7 do 11 grudnia 2015 r. – badanie wstępne,
- od 1 lutego do 21 marca 2016 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. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	53 142	6	56 850	7
Wartości niematerialne	888	-	840	-
Prawa wieczystego użytkowania grunów	3 131	1	3 206	-
Nieruchomości inwestycyjne	78 678	9	76 054	9
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	4 099	-	3 520	-
Pozostałe należności długoterminowe	840	-	76	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	33 460	4	2 285	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 799	3	9 627	2
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>199 037</b>	<b>23</b>	<b>152 458</b>	<b>18</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	445 445	52	522 659	63
Inwestycje krótkoterminowe	9 000	1	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego	908	-	1 928	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	48 043	6	67 027	8
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	5 384	1	4 589	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	155 372	17	83 645	10
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>664 152</b>	<b>77</b>	<b>679 848</b>	<b>82</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>863 189</b>	<b>100</b>	<b>832 306</b>	<b>100</b>
	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	przekształcone 31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	8 310	1	8 310	1
Kapitał zapasowy	268 346	31	207 615	25
Kapitał rezerwowy	17 059	2	29 852	4
Akcje własne	-	-	(816)	-
Zyski zatrzymane	32 343	4	47 938	5
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>326 058</b>	<b>38</b>	<b>292 899</b>	<b>35</b>
<b>Udziały mniejszości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>326 058</b>	<b>38</b>	<b>292 899</b>	<b>35</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	60 396	7	72 199	9
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	672	-	1 604	-
Pozostałe zobowiązania	2 143	-	821	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	49 630	6	33 636	4
Rezerwy	4 099	-	3 520	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	137 906	16	113 886	14
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>254 846</b>	<b>29</b>	<b>225 666</b>	<b>27</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	33 476	4	50 551	6
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	934	-	1 046	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	204	-	235	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	125 711	15	134 892	16
Przychody przyszłych okresów	95 818	11	81 864	10
Rezerwy	5 499	1	4 739	1
Zobowiązania z tytułu obligacji	20 643	2	40 414	5
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>282 285</b>	<b>33</b>	<b>313 741</b>	<b>38</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>537 131</b>	<b>62</b>	<b>539 407</b>	<b>65</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>863 189</b>	<b>100</b>	<b>832 306</b>	<b>100</b>

## 1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2015 - 31.12.2015	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2014 - 31.12.2014	udział % w przychodach ze sprzedaży
	w tys. zł		w tys. zł	
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody ze sprzedaży	686 418	100	738 508	100
Pozostałe przychody operacyjne	7 748	1	11 734	2
	<b>694 166</b>	<b>101</b>	<b>750 242</b>	<b>102</b>
Amortyzacja	(2 220)	-	(2 157)	-
Zużycie materiałów i energii	(3 257)	(1)	(3 269)	(1)
Usługi obce	(254 685)	(37)	(353 733)	(48)
Koszty świadczeń pracowniczych	(14 178)	(2)	(12 466)	(2)
Wartość sprzedanych towarów i usług	(345 858)	(50)	(273 898)	(37)
Pozostałe koszty operacyjne	(33 335)	(5)	(30 372)	(4)
Zyski z inwestycji	1 800	-	(241)	-
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	3 407	1	-	-
Wynik na zbyciu akcji własnych	(363)	-	-	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	891	-	-	-
	<b>46 368</b>	<b>7</b>	<b>74 106</b>	<b>10</b>
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>				
Koszty finansowe	(14 395)	(2)	(17 475)	(2)
	<b>31 973</b>	<b>5</b>	<b>56 631</b>	<b>8</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>				
Podatek dochodowy	(4 306)	(1)	(10 426)	(2)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>27 667</b>	<b>4</b>	<b>46 205</b>	<b>6</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk netto z działalności zaniechanej	998	-	1 733	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	3 678	1	-	-
<b>Zysk netto</b>	<b>32 343</b>	<b>5</b>	<b>47 938</b>	<b>6</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>32 343</b>	<b>5</b>	<b>47 938</b>	<b>6</b>

## 2. Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej

	2015	2014	2013
<b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody ze sprzedaży netto}}$	4,6%	6,4%	2,8%
<b>2. Rentowność kapitału własnego</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	11,0%	19,6%	5,8%
<b>3. Rentowność aktywów ogółem</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	3,7%	5,8%	1,4%
<b>4. Szybkość rotacji zapasów</b>			
$\frac{\text{zapasy} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	237 dni	256 dni	528 dni
<b>5. Szybkość rotacji należności</b>			
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	8 dni	22 dni	24 dni
<b>6. Szybkość rotacji zobowiązań</b>			
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	31 dni	30 dni	78 dni
<b>7. Stopa zadłużenia</b>			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	62,2%	64,8%	74,8%
<b>8. Wskaźnik płynności</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,4	2,2	2,0
<b>9. Wskaźnik płynności szybkiej</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	1,2	0,7	0,5

Obserwowane pogorszenie wskaźników rentowności w porównaniu z rokiem ubiegłym jest efektem niższego zysku netto wypracowanego przez Grupę w badanym roku głównie w wyniku mniejszego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań. Niższe obroty w segmencie deweloperskim zostały częściowo skompensowane wzrostem sprzedaży w segmencie motoryzacyjnym, który utrzymuje relatywnie stały poziom marży. Dodatkowo Grupa rozpoznała zysk z działalności jednostki współkontrolowanej Industrial Center 37 Sp. z o.o., która realizuje inwestycję w postaci obiektu magazynowo – logistycznego. W trakcie badanego roku Grupa Kapitałowa zbyła jednostkę zależną Robo Wash Sp. z o.o. w wyniku czego nastąpiło zaniechanie przez Grupę działalności związanej z prowadzeniem myjni samochodowych. Fakt ten został adekwatnie zaprezentowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zarówno w roku badanym jak i danych porównawczych. Ponadto w trakcie badanego roku Grupa zbyła udziały w jednostkach zależnych Caterham Sp. z o.o. oraz Zielona Italia Sp. z o.o.

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 ściągальności.

Dalszy spadek stopy zadłużenia i poprawa wskaźnika płynności w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z częściowej spłaty w badanym roku zobowiązań z tytułu kredytów. Spłata zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji jest związana przede wszystkim ze sprzedażą mieszkań z zakończonych w 2014 i 2015 roku inwestycji deweloperskich.

Sprzedaż zapasów Grupy Kapitałowej dotyczących sektora działalności deweloperskiej, prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej 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 2015 r. i 31 grudnia 2014 r. udział tych zapasów w całkowitym saldzie zapasów wynosił odpowiednio 86% i 87%. 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 inwestycji deweloperskich, a także odzwierciedleniem zysków wypracowanych przez segment motoryzacyjny.

### **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 na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 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 2015 r. do 31 grudnia 2015 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 2015 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 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, 21 marca 2016 roku