

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 sprawozdania finansowego Spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Spółka”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i 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 sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej lub innego organu nadzorującego Spółkę są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności 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 tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie 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 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 Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.



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

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki 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 sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki 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 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

Marvipol S.A.

**Raport z badania sprawozdania
finansowego**

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

Spis treści

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce	3
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki	3
1.2.	Przedmiot działalności Spółki	3
1.3.	Podstawa prawna działalności Spółki	3
1.4.	Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	3
1.5.	Kapitał zakładowy Spółki	3
1.6.	Zarząd Spółki	4
2.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	4
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	5
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
3.2.	Kluczowy biegły rewident	5
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	5
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	6
1.	Dane finansowe Spółki	6
1.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
1.2.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
2.	Analiza danych finansowych Spółki	8
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	9
1.	Zakres badania	9
2.	System rachunkowości Spółki	9
3.	Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki	9
4.	Informacja o opinii biegłego rewidenta	10

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce

1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki

Marvipol S.A.
ul. Prosta 32
00-838 Warszawa

1.2. Przedmiot działalności Spółki

Zgodnie z statutem Spółki 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 Spółka 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 Spółka zaniechała działalności związanej z prowadzeniem myjni samochodowych.

1.3. Podstawa prawna działalności Spółki

Spółka 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. Spółka powstała na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 9 stycznia 2006 r.

1.4. Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

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

1.5. Kapitał zakładowy Spółki

Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki 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
Książek Holding Sp. z o.o. (*)	29 364 131	5 872 826,20	70,67%	zwykłe
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	415 518,40	5,00%	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%	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

Spółka należy do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., w której jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

1.6. Zarząd Spółki

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w skład Zarządu Spółki 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 Spółki:

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

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe Spółki 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 Spółki w dniu 25 czerwca 2015 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy i postanowiło, że zysk netto za poprzedni rok obrotowy w kwocie 30.423 tys. złotych zostanie w całości przeznaczony na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

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 sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 10 lipca 2014 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 2 czerwca 2015 r.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Spółki 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 sprawozdania finansowego Spółki spełniają wymóg niezależności w stosunku do badanej Jednostki 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 Spółki

1.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 742	-	6 340	1
Wartości niematerialne	114	-	20	-
Nieruchomości inwestycyjne	2 766	1	2 766	-
Udzielone pożyczki	85 099	18	45 102	9
Pozostałe inwestycje długoterminowe	168 596	36	192 450	38
Aktywa z tytułu podatku dochodowego	1 226	-	-	-
Aktywa trwałe razem	259 543	55	246 678	48
Aktywa obrotowe				
Zapasy	107 352	24	201 585	40
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	1 108	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11 150	2	20 754	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	90 831	19	38 927	8
Aktywa obrotowe razem	209 333	45	262 374	52
Aktywa razem	468 876	100	509 052	100
	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	8 310	2	8 310	2
Kapitał zapasowy	228 611	49	185 395	36
Kapitał rezerwowy	-	-	12 793	2
Akcje własne	-	-	(816)	-
Zyski zatrzymane	6 164	1	30 423	6
Kapitał własny	243 085	52	236 105	46
Kapitał własny razem	243 085	52	236 105	46
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	33 334	7	37 332	7
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	425	-	671	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	134 906	29	113 886	22
Pozostałe zobowiązania	10	-	80	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-	-	5 501	2
Zobowiązania długoterminowe razem	168 675	36	157 470	31
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25 186	5	49 626	10
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	229	-	313	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	20 766	4	40 414	8
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 983	2	9 889	2
Przychody przyszłych okresów	2 911	1	15 168	3
Rezerwy	41	-	67	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	57 116	12	115 477	23
Zobowiązania razem	225 791	48	272 947	54
Kapitał własny i zobowiązania razem	468 876	100	509 052	100

1.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2015 - 31.12.2015 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2014 - 31.12.2014 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	113 111	100	273 677	100
Pozostałe przychody operacyjne	2 771	2	4 240	2
	115 882	102	277 917	102
Amortyzacja	(560)	-	(662)	-
Zużycie materiałów i energii	(612)	(1)	(927)	-
Usługi obce	(103 125)	(91)	(229 696)	(84)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5 026)	(4)	(4 484)	(2)
Pozostałe koszty operacyjne	(22 475)	(20)	(17 714)	(6)
Zyski z inwestycji	39 309	35	28 446	10
Wynik na zbyciu akcji własnych	(363)	-	-	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	(9 680)	(10)	-	-
Zysk na działalności operacyjnej	13 350	12	52 880	20
Koszty finansowe	(15 186)	(13)	(23 441)	(9)
Zysk przed opodatkowaniem	(1 836)	(2)	29 439	11
Podatek dochodowy	6 969	6	(977)	-
Zysk netto z działalności kontynuowanej	5 133	5	28 462	11
Działalność zaniechana				
Zysk netto z działalności zaniechanej	1 031	1	1 961	1
Zysk netto	6 164	6	30 423	12
Całkowite dochody ogółem	6 164	6	30 423	12

2. Analiza danych finansowych Spółki

	2015	2014	2013
1. Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży netto}} \times 100\%$	5,1%	10,7%	11,3%
2. Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}} \times 100\%$	2,6%	14,8%	10,1%
3. Rentowność aktywów ogółem			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{suma aktywów}} \times 100\%$	1,3%	6,0%	2,9%
4. Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}} \times 100\%$	48,2%	53,6%	68,4%
5. Wskaźnik płynności			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,7	2,3	2,3
6. Wskaźnik płynności szybkiej			
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	1,9	0,6	0,3

Obserwowane pogorszenie wskaźników rentowności w porównaniu z rokiem ubiegłym jest efektem niższego zysku netto wypracowanego przez Spółkę w badanym roku głównie w wyniku mniejszego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań. Dodatkowo na wyniki finansowe Spółki przełożyły się: obniżenie w badanym roku kosztów finansowych, otrzymanie przez Spółkę wyższych kwot z tytułu dywidend od jednostek zależnych skompensowane stratą na zbyciu jednostek zależnych oraz rozpoznanie znacznej wartości aktywa z tytułu podatku odroczonego w związku z poniesioną stratą podatkową. W trakcie badanego roku Spółka zbyła udziały w jednostkach zależnych British Automotive Supply Sp. z o.o., Caterham Sp. z o.o., Robo Wash Sp. z o.o. oraz Zielona Italia Sp. z o.o., przy czym pierwszy z wymienionych podmiotów nadal pozostaje w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. W trakcie badanego roku nastąpiło zaniechanie przez Spółkę działalności związanej z prowadzeniem myjni samochodowych.

Marvipol S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., w której skład wchodzi znaczna ilość podmiotów i w związku z tym stopa zadłużenia oraz wskaźniki płynności powinny być analizowane z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zakres badania

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

Na sprawozdanie finansowe składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i 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 Spółki złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

2. System rachunkowości Spółki

Na podstawie przeprowadzonego badania, stwierdzamy, że we wszystkich istotnych dla sprawozdania finansowego aspektach Spółka:

- posiada dokumentację wymaganą przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości,
- w sposób ciągły i zasadny stosuje przyjęte zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółki,
- posiada prawidłową dokumentację operacji gospodarczych,
- prowadzi księgi rachunkowe w sposób rzetelny, bezbłędny i sprawdzalny, a zapisy w nich dokonane są powiązane z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym,
- stosuje adekwatne metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów zgodnie z wymaganiami ustawy o rachunkowości, a jej wyniki w sposób prawidłowy ujęła w księgach,
- stosuje właściwą ochronę dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat systemu rachunkowości, niemniej na podstawie wykonanych procedur nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących tego systemu, które nie zostały usunięte, a mogłyby mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe jako całość.

3. Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki

Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdziliśmy, że Spółka, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób kompletny i poprawny sporządziła informacje objaśniające do sprawozdania finansowego, stanowiące integralną część tego sprawozdania finansowego, oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

4. Informacja o opinii biegłego rewidenta

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień i za okres kończący się 31 grudnia 2015 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



.....
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