

Marvipol S.A.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem jest wyrażenie opinii o tym 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 sprawozdanie finansowe oraz księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia nie zawierają istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania w zakresie kwot i ujawnień zawartych w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym oceny ryzyka wystąpienia w 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 Spółkę sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii o skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Spółce. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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

Opinia

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

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki 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,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami jej statutu.



Szczególne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji

Sprawozdanie z działalności Spółki

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości potwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki uwzględniają, we wszystkich istotnych aspektach, postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz 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 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami), zwanego dalej „rozporządzeniem” i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto informujemy, iż w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności. Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia potwierdzamy również, że oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiące wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Spółki, 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 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

Marvipol S.A.

Raport z badania sprawozdania
finansowego

Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2016 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.	Podstawa prawna działalności Spółki	3
1.3.	Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	3
1.4.	Kapitał zakładowy Spółki	3
1.5.	Zarząd Spółki	3
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

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. 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. z późniejszymi zmianami.

1.3. Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

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

1.4. Kapitał zakładowy Spółki

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

1.5. Zarząd Spółki

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2016 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 nie nastąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe Spółki 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 ani uzupełniających objaśnień.

Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 28 czerwca 2016 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy i postanowiło, że zysk netto za poprzedni rok obrotowy w kwocie 6.163.762,32 złotych zostanie podzielony w następujący sposób:

- kwota 1.593.058,60 złotych zostanie przekazana na kapitał zapasowy Spółki,
- kwota 4.570.703,72 złotych zostanie przeznaczona do wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki.

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 sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 17 czerwca 2016 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 31 maja 2016 r.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Spółki były następujące:

- Od 28 listopada do 2 grudnia 2016 r. – badanie wstępne,
- Od 30 stycznia do 28 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 Spółki 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 Spółki

1.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2016 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	1 742	-
Wartości niematerialne	-	-	114	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	2 766	1
Udzielone pożyczki	-	-	85 099	18
Pozostałe inwestycje długoterminowe	42 122	10	168 596	36
Aktywa z tytułu podatku dochodowego	5 143	1	1 226	-
Aktywa trwałe razem	47 265	11	259 543	55
Aktywa obrotowe				
Zapasy	-	-	107 352	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	531	-	11 150	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 691	-	90 831	19
Aktywa obrotowe razem	2 222	-	209 333	45
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	376 629	89	-	-
Aktywa razem	426 116	100	468 876	100
	31.12.2016 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	8 310	2	8 310	2
Kapitał zapasowy	230 203	54	228 611	49
Kapitał rezerwowy	-	-	-	-
Zyski zatrzymane	575	-	6 164	1
Kapitał własny razem	239 088	56	243 085	52
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	-	33 334	7
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	425	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	134 906	29
Pozostałe zobowiązania	10	-	10	-
Zobowiązania długoterminowe razem	10	-	168 675	36
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	-	25 186	5
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	229	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	20 766	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	429	-	7 983	2
Przychody przyszłych okresów	-	-	2 911	1
Rezerwy	-	-	41	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	429	-	57 116	12
Zobowiązania razem	439	-	225 791	48
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	186 589	44	-	-
Kapitał własny i zobowiązania razem	426 116	100	468 876	100

1.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2016 - 31.12.2016 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	<i>Dane przekształcone</i>	
			1.01.2015 - 31.12.2015 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	4 288	100	627	100
Pozostałe przychody operacyjne	918	21	306	49
	5 206	121	933	149
Amortyzacja	-	-	-	-
Zużycie materiałów i energii	-	-	(223)	(36)
Usługi obce	(1 640)	(38)	(131)	(21)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2 638)	(62)	(2 701)	(431)
Pozostałe koszty operacyjne	(716)	(17)	(3 026)	(482)
Zyski z inwestycji	15 971	373	29 183	4 655
Wynik na zbyciu akcji własnych	-	-	(361)	(58)
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	14 499	2 312
Zysk na działalności operacyjnej	16 183	377	38 173	6 088
Koszty finansowe	-	-	(692)	(110)
Zysk przed opodatkowaniem	16 183	377	37 481	5 978
Podatek dochodowy	(1 494)	(35)	3 641	581
Zysk netto z działalności kontynuowanej	14 689	342	41 122	6 559
Działalność zaniechana				
Strata netto z działalności zaniechanej	(14 114)	(329)	(34 958)	(5 576)
Zysk netto	575	13	6 164	983
Całkowite dochody ogółem	575	13	6 164	983

2. Analiza danych finansowych Spółki

	2016	2015	2014
1. Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody ze sprzedaży netto}}$	1,0%	5,0%	10,7%
2. Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	0,2%	2,6%	14,8%
3. Rentowność aktywów ogółem			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	0,1%	1,3%	6,0%
4. Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	43,9%	48,2%	53,6%
5. Wskaźnik płynności			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,4	3,7	2,3
6. Wskaźnik płynności szybkiej			
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	0,9	1,9	0,6

Obserwowane dalsze pogorszenie wskaźników rentowności w porównaniu z latami ubiegłymi jest efektem niższego zysku netto wypracowanego przez Spółkę w badanym roku głównie w wyniku mniejszego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań. W 2015 roku nastąpiło zaniechanie przez Spółkę działalności związanej z prowadzeniem myjni samochodowych, natomiast w badanym roku Spółka zaprezentowała cały segment deweloperski jako aktywa i zobowiązania przeznaczone do wydzielenia w związku z prowadzonym procesem podziału Spółki, co zostało opisane szczegółowo w nocie 32 informacji objaśniających. Dane porównawcze zaprezentowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zostały adekwatnie przekształcone. W celu zapewnienia porównywalności, wskaźniki zaprezentowane powyżej uwzględniają dane dotyczące działalności kontynuowanej i zaniechanej.

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 sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i 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 Spółki złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

2. System rachunkowości Spółki

Spółka posiada dokumentację opisującą stosowane przez nią zasady rachunkowości, wymaganą przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

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.



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