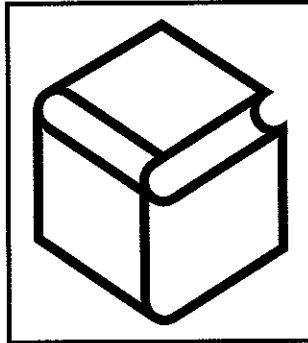


# AUDYT



INSTYTUT  
STUDIÓW  
PODATKOWYCH

---

MODZELEWSKI I WSPÓLNICY

**Opinia i raport biegłego rewidenta  
z badania sprawozdania finansowego  
*Murapol S.A.*  
na dzień 31.12.2013 r.**

**OPINIA  
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Murapol S.A., z siedzibą w Bielsko-Białej, ul. Partyzantów 49, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **413.076.380,77 zł**,
3. rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w wysokości **43.954.491,75 zł**,
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o **40.540.091,75zł**,
5. rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o **1.421.479,77 zł**,
6. informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki odpowiedzialny jest Zarząd badanej jednostki.

Zarząd Murapol S.A. oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości/Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Międzynarodowej oraz w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., Nr 0, poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności tego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości;
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce;

3. wynikających z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

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 jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - 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 miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

1. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31.12.2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
2. zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach 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,
3. jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu jednostki.

Nie wnosząc zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności sporządzonego sprawozdania finansowego pragniemy zwrócić uwagę, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Murapol S.A. spełnia kryteria będące podstawą do uznania za jednostkę inwestycyjną, stosownie do postanowień MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe”. Decyzja Zarządu Jednostki o zastosowaniu postanowień niniejszego Standardu jest kontynuacją polityki do sprawozdań za rok 2012, wynikającej ze strategii Spółki, która zakłada, iż Jednostka ujawnia w sprawozdaniach wycenę certyfikatów inwestycyjnych Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w wartości godziwej. Wartość godziwa certyfikatów inwestycyjnych jest ustalana metodą skorygowanych aktywów netto na podstawie wyceny akcji i udziałów spółek

## MURAPOL S.A.

---

realizujących projekty inwestycyjne. Powyższy sposób wyceny wpłynął w badanym okresie na bieżący wynik finansowy Spółki poprzez odniesienie w przychody finansowe kwoty 45.353.718,29 zł, stanowiącej wartość godziwą certyfikatów inwestycyjnych na dzień 31.12.2013 r.

Jednocześnie, zwracamy także uwagę, że Spółka utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe za lata 2012-2013 w łącznej kwocie 5.640.187,50 zł, co wpłynęło na bieżący wynik finansowy Spółki. Naszym zdaniem w przypadku, gdy jednostka w nieodległej przeszłości poniosła stratę, powinna ująć składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego tylko w zakresie, w którym jednostka ma wystarczające dodatnie różnice przejściowe, lub też istnieją inne przekonujące dowody na to, że jednostka osiągnie dochód do opodatkowania wystarczający do odliczenia od niego nierozliczonych strat podatkowych.

Sprawozdanie z działalności Jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, 23 maja 2014 r.

### Kluczowy Biegły Rewident

**Beata Pytkowska**  
Biegły Rewident  
Nr ewidencyjny 12391

**Instytut Studiów Podatkowych  
Modzelewski i Wspólnicy-AUDYT  
Sp. z o.o., Warszawa  
ul. Kaleńska 8  
Nr ewidencyjny 2558**

**Beata Pytkowska**  
Członek Zarządu  
Biegły Rewident  
Nr ewidencyjny 12391

*Beata Pytkowska*  
Beata Pytkowska

*Członek Zarządu  
Biegły Rewident nr 12391*

*Beata Pytkowska*  
*B. Pytkowska*  
*Członek Zarządu  
Biegły Rewident nr 12391*

**INSTYTUT STUDIÓW PODATKOWYCH  
MODZELEWSKI I WSPÓLNICY - AUDYT Sp. z o.o.**  
04-367 Warszawa, ul. Kaleńska 8  
Tel. (022) 517-30-70, (022) 517-30-60  
Fax: (022) 517-30-71  
NIP 113-23-06-021

## **Sprawozdanie finansowe**

### Spis treści

	Nr
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	1
Bilans na dzień 31.12.2013 r.	2
Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01. do 31.12.2013 r.	3
Zestawienie zmian w kapitale własnym	4
Rachunek przepływów pieniężnych	5
Dodatkowe informacje i objaśnienia	6

**RAPORT  
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ  
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
*Murapol S.A.*  
NA DZIEŃ 31.12.2013 R.**

**SPIS TREŚCI:**

<b>CZĘŚĆ OGÓLNA</b> .....	<b>3</b>
<b>1. ZLECENIE I REALIZACJA ZLECENIA</b> .....	<b>3</b>
<b>2. STAN PRAWNY</b> .....	<b>4</b>
2.1. Podstawowe dane o Spółce .....	4
2.2. Organy Spółki i uchwały .....	6
2.3. Istotne umowy .....	10
2.4. Dane dla potrzeb statystycznych i podatkowych.....	16
2.4.1. Numer statystyczny (REGON).....	16
2.4.2. Numer identyfikacji podatkowej (NIP).....	16
2.5. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedni .....	16
2.6. Kontrole podatkowe .....	17
2.7. Zatrudnienie .....	17
<b>3. ANALIZA FINANSOWA</b> .....	<b>18</b>
<b>4. PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH I KONTROLA WEWNĘTRZNA</b> .....	<b>24</b>
4.1. Prowadzenie ksiąg rachunkowych.....	24
4.2. Kontrola wewnętrzna .....	24
<b>CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA</b> .....	<b>25</b>
I. OBJAŚNIENIA DO BILANSU NA DZIEŃ 31.12.2013 r. ....	25
II. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ZA ROK OBROTOWY OD 1.01.2013 DO 31.12.2013.....	31
III. OBJAŚNIENIA DO POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI.....	32
IV. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU.....	33
<b>UWAGI KOŃCOWE</b> .....	<b>33</b>

## **CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **1. ZLECENIE I REALIZACJA ZLECENIA**

Zarząd

***„Murapol S.A.”***

- określanej niżej jako Spółka -

zlecił nam zbadanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2013 sporządzonego w oparciu o prowadzone księgi rachunkowe oraz sporządzenie raportu i opinii, na podstawie umowy nr 41/13/BSF z dnia 30.09.2013 r.

Badanie zostało przeprowadzone przez Instytut Studiów Podatkowych „Modzelewski i Wspólnicy” - Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kaleńska 8, wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 2558. Biegłym rewidentem, reprezentującym podmiot uprawniony oraz kluczowym biegłym rewidentem kierującym badaniem była Beata Pytkowska, numer ewidencyjny 12391. Zarówno podmiot jak i Kluczowy biegły rewident spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o tym sprawozdaniu. Fakt bezstronności został potwierdzony pisemnie.

Badający uzyskali wszelkie żądane informacje i wyjaśnienia. Dnia 23.05.2014 r. Zarząd Spółki potwierdził pisemnie (oświadczenie) kompletność sporządzonego sprawozdania finansowego oraz wykazanie wszelkich zobowiązań warunkowych oraz poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

Badanie przeprowadzono w dniach: badanie wstępne od 25 listopada do 6 grudnia 2013 r., badanie zasadnicze od 3 do 14 lutego 2014 r. i zakończono w dniu 23 maja 2014 r.



## **2. STAN PRAWNY**

### **2.1. Podstawowe dane o Spółce**

#### **Firma, forma prawna, siedziba, rejestr**

Spółka jest zarejestrowana pod firmą:

**Murapol Spółka Akcyjna**

w Krajowym Rejestrze Sądowym, numer KRS 0000275523.

Siedzibą Spółki jest Bielsko-Biała, ul. Partyzantów 49.

#### **Przedmiot działalności Spółki**

Przedmiot działalności Spółki zgodny jest z zapisami w KRS:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

W roku 2013 przedmiot działalności Spółki został rozszerzony o następujący zakres działalności:

- Działalność holdingów finansowych,
- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,
- Pozostała działalność finansowa, działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

#### **Rok obrotowy**

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

#### **Umowa Spółki**

Podstawą działalności Spółki jest Statut. Ostatnia aktualizacja z dnia 28.10.2013 r., ujęta pod sygnaturą akt Repertorium A Nr 10053/2013.

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

#### **Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.000.000 zł i dzieli się na:

- 1) 9.800.000 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 0,05 zł, uprzywilejowanych co do prawa głosu, gdzie każda akcja daje prawo do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu,

## MURAPOL S.A.

- 2) 8.200.000 akcji imiennych serii A1 o wartości nominalnej 0,05 zł, uprzywilejowanych co do prawa głosu, gdzie każda akcja serii A1 daje prawo do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu,
- 3) 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A2 o wartości nominalnej 0,05 zł (akcje nie są uprzywilejowane),
- 4) 16.000.000 akcji imiennych serii C1 o wartości nominalnej 0,05 zł, uprzywilejowanych w ten sposób, że każda akcja daje prawo dwóch głosów na walnym zgromadzeniu,
- 5) 4.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C2 o wartości nominalnej 0,05 zł (akcje nie są uprzywilejowane).

Struktura własności kapitału zakładowego jest następująca:

Wyszczególnienie	Udział w kapitale Spółki
Michał Dziuda	20%
Wiesław Cholewa	15%
Leszek Kołodziej	15%
MIDVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	4%
Stelmondo Management Limited	16%
Predictus Management Limited	15%
Trochopoulos Management Limited	15%
<b>Razem</b>	<b>100%</b>

### Informacja o jednostkach powiązanych wg stanu na dzień bilansowy (w nawiasie % udział Murapol S.A.)

- Murapol Nord Sp. z o.o. (100% w kapitale zakładowym) - komplementariusz Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa w Bielsku-Białej,
- Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa w Bielsku-Białej (99,9% w kapitale zakładowym),
- Partner S.A. w Bielsku-Białej (100% w kapitale zakładowym),
- Murapol & M Investment Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (50% w kapitale zakładowym),
- Locomotive Management Limited z siedzibą na Cyprze (100% w kapitale zakładowym),
- Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Krakowie (60 % w kapitale zakładowym bezpośrednio oraz 40% pośrednio poprzez Locomotive Management Limited),
- Pro Consulting Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (100% w kapitale zakładowym),
- Murapol Invest Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (50% w kapitale zakładowym),

- Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (100% w kapitale zakładowym),
- Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (50% w kapitale zakładowym),
- Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (50% w kapitale zakładowym) - komplementariusz Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna w Bielsko-Białej,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (100% w kapitale zakładowym),
- Murapol Garbarnia Sp. z o.o. w Bielsko-Białej (60% w kapitale zakładowym) - komplementariusz Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna w Bielsko-Białej,
- Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna w Bielsko-Białej (60% w kapitale zakładowym),
- Murapol Wola Sp. Z o.o. (50% w kapitale zakładowym),
- Murapol Wola Sp. Z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna (50% w kapitale zakładowym),
- Inne spółki z Grupy Murapol S.A. nie objęte konsolidacją.

### **2.2. Organy Spółki i uchwały**

#### **Zarząd i przedstawicielstwo**

W badanym okresie Zarząd sprawowali:

- Michał Dziuda – Prezes Zarządu (do dnia 31.12.2013 r.),
- Michał Sapota – Wiceprezes Zarządu (do dnia 31.12.2013 r.),
- Nikodem Iskra – Wiceprezes Zarządu (od 28.10.2013 r.).

#### **Rada Nadzorcza**

W badanym okresie funkcje nadzorcze pełnili:

- Wiesław Tomasz Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej (do dnia 31.12.2013 r.),
- Leszek Tomasz Kołodziej – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (do dnia 28.10.2013 r.),
- Jolanta Dziuda – Członek Rady Nadzorczej (do dnia 31.12.2013 r.),

- Bożena Cholewa – Członek Rady Nadzorczej (do dnia 31.12.2013 r.),
- Joanna Kołodziej – Członek Rady Nadzorczej (do dnia 28.10.2013 r.),
- Bogdan Sikorski – Członek Rady Nadzorczej (do dnia 31.12.2013 r.),
- Franciszek Kołodziej – Członek Rady Nadzorczej (od dnia 28.10.2013 r.),
- Zbigniew Karwowski – Członek Rady Nadzorczej (od dnia 28.10.2013 r.),
- Leszek Kordyl – Członek Rady Nadzorczej (od dnia 22.11.2013 r.).

### **Walne Zgromadzenie**

Walne Zgromadzenie podjęło w badanym roku m.in. następujące uchwały:

dnia 25.06.2013 r.:

- o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2012,
- o przeznaczeniu zysku za rok 2012 w kwocie 3.414.400 zł na wypłatę dywidendy, a pozostałej części zysku w kwocie 19.761.536,95 zł na kapitał zapasowy Spółki,
- w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2012,
- w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółki Michałowi Dziuda z wykonania przez niego obowiązków za rok 2012,
- w sprawie udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Spółki Michałowi Sapota z wykonania przez niego obowiązków za rok 2012,
- w sprawie udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Spółki Arkadiuszowi Zachwieja z wykonania przez niego obowiązków za rok 2012,
- w sprawie udzielenia absolutorium Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółki Wiesławowi Cholewa z wykonania przez niego obowiązków za rok 2012,
- w sprawie udzielenia absolutorium Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółki Leszkowi Kołodziej z wykonania przez niego obowiązków za rok 2012,
- w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej Spółki Jolancie Dziuda z wykonania przez nią obowiązków za rok 2012,
- w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej Spółki Bożenie Cholewa z wykonania przez nią obowiązków za rok 2012,
- w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej Spółki Joannie Kołodziej z wykonania przez nią obowiązków za rok 2012,
- w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej Spółki Bogdanowi Sikorskiemu z wykonania przez niego obowiązków za rok 2012,
- w sprawie powołania Rady Nadzorczej Spółki na 3-letnią kadencję,

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło w badanym roku m.in. następujące

uchwały:

dnia 31.01.2013 r.:

- w sprawie odstąpienia od realizacji Programu Motywacyjnego przyjętego uchwałą nr 20/05/2012 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 09.05.2012 r. w sprawie uchwalenia Programu Motywacyjnego,

dnia 14.06.2013 r.:

- uchwałę nr 3/06/2013 w sprawie sposobu wyliczania wynagrodzenia Prezesa Zarządu Michała Dziuda,

- w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę umowy pożyczki z Prezesem Zarządu Michałem Dziuda na kwotę 1.500.000 zł,

- w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę umowy pożyczki z Wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej Leszkiem Kołodziej na kwotę nie wyższą niż 1.500.000 zł,

Dnia 04.10.2013 r.:

- w sprawie potwierdzenia ważności uchwał Walnego Zgromadzenia nr 23/05/2010 z dnia 19.05.2010 r. oraz nr 9/05/2011 z dnia 23.05.2011 r. oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym i dematerializacji dotychczasowych akcji Spółki serii A2 oraz upoważnienia Zarządu do złożenia akcji do depozytu,

- w sprawie potwierdzenia ważności uchwały Walnego Zgromadzenia nr 8/05/2011 z dnia 23.05.2011 r. oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym i dematerializacji dotychczasowych akcji Spółki serii C2 oraz upoważnienia Zarządu do złożenia akcji do depozytu,

- sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji akcji serii D, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym i dematerializacji akcji serii D oraz zmiany Statutu,

dnia 28.10.2013 r.:

- w sprawie powołania na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Nikodema Iskry,

- w sprawie odwołania z dniem 31.12.2013 r. Michała Dziuda ze składu Zarządu Spółki,

- w sprawie powołania z dniem 01.01.2014 r. na stanowisko Prezesa Zarządu Michała Sapoty,

- w sprawie odwołania ze składu Rady Nadzorczej Leszka Kołodzieja,

- w sprawie odwołania ze składu Rady Nadzorczej Joanny Kołodziej,
- w sprawie powołania w skład Rady Nadzorczej Franciszka Kołodzieja i ustalenia wynagrodzenia za pełnienie tej funkcji w Radzie Nadzorczej,
- w sprawie powołania w skład Rady Nadzorczej Zbigniewa Karwowskiego i ustalenia wynagrodzenia za pełnienie tej funkcji w Radzie Nadzorczej,
- w sprawie powołania w skład Rady Nadzorczej z dniem 01.01.2014 r. Michała Dziuda i powierzenia mu funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w sprawie powierzenia funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Wiesławowi Cholewie z dniem 01.01.2014 r.,
- w sprawie emisji imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy w całości, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii E z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy w całości,
- w sprawie uchwalenia Programu Motywacyjnego,
- w sprawie zmiany Statutu Spółki,
- w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej,

dnia 22.11.2013 r.:

- uchwałę nr 3/11/2013 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki w postaci wydzielonego organizacyjnie w ramach struktury organizacyjnej Spółki:

- Oddziału w Bielsku-Białej jako wkładu niepieniężnego na pokrycie ceny emisyjnej 50.000 akcji imiennych serii C w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Murapol Projekt Sp. z o.o. DEWELOPER Sp. Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Bielsko-Białej,

- Oddziału we Wrocławiu jako wkładu niepieniężnego na pokrycie ceny emisyjnej 50.000 akcji imiennych serii D w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Murapol Projekt Sp. z o.o. DEWELOPER Sp. Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Bielsko-Białej,

- w sprawie zmiany Statutu Spółki,
- w sprawie odwołania ze składu Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 31.12.2013 r. Jolanty Dziuda, Bożeny Cholewa i Bogdana Sikorskiego,
- w sprawie powołania w skład Rady Nadzorczej Spółki Leszka Kordyla,
- w sprawie ustalenia wynagrodzenia Przewodniczącego Rady Nadzorczej Michała Dziudy,

Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały:

Dnia 27.09.2013. r.:

- o wyborze Instytutu Studiów Podatkowych „Modzelewski i Wspólnicy” – Audyt Sp. z o.o. do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Murapol S.A. za 2013 r. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Murapol S.A. za 2013 r.

Zarząd podjął m.in. następujące uchwały i zarządzenia:

dnia 26.09.2013 r.:

- uchwała nr 1/09/2013 r. w sprawie emisji obligacji serii K,

dnia 30.09.2013 r.:

- uchwała nr 2/09/2013 w sprawie przydziału obligacji na okaziciela serii K,

dnia 28.10.2013 r.:

- uchwała nr 1/10/2013 w sprawie emisji obligacji serii L.

### **2.3. Istotne umowy**

Umowy kredytowe

- umowa o kredyt rewolwingowy nr 1150764/8/K/Re/11 z dnia 15.03.2011 r., wraz z aneksami, zawarta z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A., na finansowanie działalności bieżącej do kwoty 7.950.000 zł,
- umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr B 0001/11/158 z dnia 01.08.2011 r. zawarta ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, wraz z aneksami, na pokrycie zobowiązań płatniczych z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w maksymalnej kwocie 7.000.000 zł,
- umowa o kredyt obrotowy nr 1150764/45/K/Ob/11 z dnia 03.10.2011 r wraz z aneksem nr 1 i 2, zawarta z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. na finansowanie działalności bieżącej w kwocie 4.600.000 zł,
- umowa o kredyt obrotowy nr O 001/11/245 z dnia 21.12.2011 r. zawarta ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, wraz z aneksem, z przeznaczeniem kredytu w kwocie 4.000.000 zł na refinansowanie nakładów związanych z zakupem gruntu oraz nakładów związanych z budową budynku wielorodzinnego w ramach realizacji I-ego etapu budowy osiedla mieszkaniowego „Słoneczne Bulwary” w Bielsku-Białej,
- umowa o kredyt obrotowy nr 1150764/14/K/Ob./12 z dnia 14.06.2012 r. zawarta z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. na finansowanie działalności bieżącej w kwocie 8.048.000 zł,
- umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 1555625-27011-001 z dnia 20.03.2013 r. zawarta z Bankiem Spółdzielczym w Węgierskiej Górcie na pokrycie zobowiązań płatniczych

z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w maksymalnej kwocie 4.000.000 zł na okres od 20.03.2013 r. do 19.03.2014 r.

- umowa o kredyt obrotowy nr O 001/13/242 z dnia 28.11.2013 r. zawarta ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej w kwocie 10.000.000 zł.

#### Umowy pożyczek

- umowa pożyczki z dnia 07.12.2010 r. wraz z aneksem, zawarta ze spółką Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, dotycząca udzielenia przez spółkę Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 2.050.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 21.03.2011 r. zawarta ze spółką Murapol & M Investment Sp. z o.o. w organizacji, dotycząca udzielenia przez Murapol S.A. pożyczki na kwotę 5.946.034,00 zł,

- umowa pożyczki z dnia 13.06.2011 r., zawarta ze spółką Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, dotycząca udzielenia przez spółkę Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 5.300.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 28.10.2011 r. wraz z aneksami, zawarta ze spółką Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, dotycząca udzielenia przez spółkę Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 4.900.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 01.02.2012 r. zawarta ze spółką Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, dotycząca udzielenia przez spółkę Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 890.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 19.04.2012 r. zawarta ze spółką Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, dotycząca udzielenia przez spółkę Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 1.400.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 28.05.2012 r. zawarta ze spółką Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o., dotycząca udzielenia przez Murapol S.A. na rzecz spółki pożyczki w kwocie 5.000.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 29.05.2012 r., zawarta ze spółką Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, dotycząca udzielenia przez spółkę Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 850.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 08.06.2012 r., zawarta ze spółką Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, dotycząca udzielenia przez spółkę Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 440.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 12.07.2012 r. wraz z aneksem, zawarta ze spółką Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, dotycząca udzielenia przez spółkę Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 890.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 20.07.2012 r., zawarta ze spółką Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, dotycząca udzielenia przez spółkę Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa



na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 600.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 23.07.2012 r. zawarta ze spółką Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o., dotycząca udzielenia przez Murapol S.A. na rzecz spółki pożyczki w kwocie 50.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 25.07.2012 r. zawarta ze spółką Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia przez Murapol S.A. na rzecz spółki pożyczki w kwocie 8.610.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 26.07.2012 r. zawarta ze spółką Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia przez Murapol S.A. na rzecz spółki pożyczki w kwocie 200.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 30.07.2012 r., zawarta ze spółką Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, dotycząca udzielenia przez spółkę Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 750.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 06.08.2012 r. zawarta ze spółką Murapol & M Investment Sp. z o.o., dotycząca udzielenia przez Murapol S.A. na rzecz spółki pożyczki w kwocie 16.605.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 10.08.2012 r. zawarta ze spółką Murapol & M Investment Sp. z o.o., dotycząca udzielenia przez Murapol S.A. pożyczki na kwotę 3.200.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 27.12.2012 r., zawarta ze spółką Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia spółce pożyczki w kwocie 270.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 28.01.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Projekt Sp. z o.o. CTR Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia na rzecz Murapol S.A. przez spółkę pożyczki w kwocie 44.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 28.01.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia na rzecz Murapol S.A. przez spółkę pożyczki w kwocie 335.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 01.02.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Invest Sp. z o.o. GDA Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia na rzecz Murapol S.A. przez spółkę pożyczki w kwocie 1.817.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 25.02.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Projekt z o.o. BBA Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia przez spółkę na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 5.880.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 06.03.2013 r. zawarta z Home Credit Group Finance i Nieruchomości Sp. z o.o., dotycząca udzielenia spółce pożyczki w kwocie 16.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 01.03.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Invest Sp. z o.o. GDA Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia na rzecz Murapol S.A. przez spółkę pożyczki w kwocie 1.395.600 zł,

## MURAPOL S.A.

---

- umowa pożyczki z dnia 16.04.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o., dotycząca udzielenia przez Murapol S.A. na rzecz spółki pożyczki w kwocie 1.500 zł,
- umowa pożyczki z dnia 02.05.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o., dotycząca udzielenia przez Murapol S.A. na rzecz spółki pożyczki w kwocie 1.000 zł,
- umowa pożyczki z dnia 07.05.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Invest Sp. z o.o. GDA Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia na rzecz Murapol S.A. przez spółkę pożyczki w kwocie 595.800 zł,
- umowa pożyczki z dnia 14.05.2013 r. zawarta z Home Credit Group Finance i Nieruchomości Sp. z o.o., dotycząca udzielenia spółce pożyczki w kwocie 15.000 zł,
- umowa pożyczki z dnia 04.06.2013 r. zawarta z Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia przez spółkę na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 615.000 zł,
- umowa pożyczki z dnia 06.06.2013 r. zawarta z Home Credit Group Finance i Nieruchomości Sp. z o.o., dotycząca udzielenia spółce pożyczki w kwocie 50.000 zł,
- umowa pożyczki z dnia 07.06.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Invest Sp. z o.o. GDA Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia na rzecz Murapol S.A. przez spółkę pożyczki w kwocie 374.846,80 zł,
- umowa pożyczki z dnia 26.06.2013 r. zawarta z Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia spółce pożyczki w kwocie 1.000.000 zł,
- umowa pożyczki z dnia 16.07.2013 r. zawarta z Home Credit Group Finance i Nieruchomości Sp. z o.o., dotycząca udzielenia spółce pożyczki w kwocie 115.000 zł,
- umowa pożyczki z dnia 19.07.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia spółce pożyczki 500.000 zł,
- umowa pożyczki z dnia 01.08.2013 r., wraz z aneksami, zawarta ze spółką LERHOLD Sp. z o.o., dotycząca udzielenia spółce pożyczki w kwocie 3.000.000 zł,
- umowa pożyczki z dnia 08.08.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia spółce pożyczki 580.500 zł,
- umowa pożyczki z dnia 13.08.2012 r. zawarta ze spółką Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia przez Murapol S.A. na rzecz spółki pożyczki w kwocie 237.875,55 zł,
- umowa pożyczki z dnia 16.08.2013 r. zawarta z Murapol Projekt Sp. z o.o. SLK Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia przez spółkę na rzecz Murapol S.A. pożyczki w kwocie 1.487.406,10 zł,
- umowa pożyczki z dnia 26.08.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Invest Sp. z o.o. GDA Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia na rzecz Murapol S.A. przez spółkę pożyczki w

kwocie 1.500.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 12.09.2013 r. zawarta z Variant S.A., dotycząca udzielenia pożyczki przez Variant S.A. na rzecz Murapol S.A. w kwocie 2.000.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 17.09.2013 r. zawarta z Home Credit Group Finance i Nieruchomości Sp. z o.o., dotycząca udzielenia spółce pożyczki w kwocie 122.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 19.09.2013 r. zawarta z Partner S.A., dotycząca udzielenie spółce pożyczki w kwocie 100.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 18.10.2013 r. zawarta z Home Credit Group Finance i Nieruchomości Sp. z o.o., dotycząca udzielenia spółce pożyczki w kwocie 51.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 28.11.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia spółce pożyczki w kwocie 2.000.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 02.12.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Projekt Sp. z o.o. CTR Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia na rzecz Murapol S.A. przez spółkę pożyczki w kwocie 4.500.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 08.12.2013 r. zawarta ze spółką Murapol WOLA Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia na rzecz Murapol S.A. przez spółkę pożyczki w kwocie 3.000.000 zł,

- umowa pożyczki z dnia 30.12.2013 r. zawarta z spółką Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, dotycząca udzielenia spółce pożyczki w kwocie 6.000.000 zł.

### Umowy leasingowe

- umowa leasingu operacyjnego nr K 271 z dnia 17.08.2009 r., zawarta z Millenium Lease Sp. z o.o., której przedmiotem jest leasing zwrotny lokalu biurowego znajdującego się w budynku przy ul. Bolesława Czerwieńskiego nr 3A (Kraków),

- umowa leasingu nr 8412011 z dnia 22.04.2011 r., zawarta z Toyota Leasing Polska Sp. z o.o., której przedmiotem jest samochód Toyota Aygo,

- umowa leasingu nr 12032011 z dnia 10.05.2011 r., zawarta z Toyota Leasing Polska Sp. z o.o., której przedmiotem jest samochód Toyota Aygo,

- umowa leasingu nr 10302011 z dnia 29.04.2011 r., zawarta z Toyota Leasing Polska Sp. z o.o., której przedmiotem jest samochód Toyota Aygo,

- umowa leasingu nr MURAPOL/KA/108006/2010 z dnia 12.04.2010 r., zawarta z BRE Leasing Sp. z o.o., której przedmiotem jest leasing samochodu osobowego Jaguar XF 07,

- umowa leasingu nr 10292011 z dnia 29.04.2011 r., zawarta z Toyota Leasing Polska Sp. z o.o., której przedmiotem jest samochód Toyota Aygo,

- umowa leasingu operacyjnego nr P36118 (UL) z dnia 21.03.2011 r., zawarta z Raiffeisen-Leasing Polska S.A., której przedmiotem jest leasing mebli,
- umowa leasingu operacyjnego nr 13/011047 (UL) z dnia 31.07.2013 r., zawarta z Raiffeisen-Leasing Polska S.A., której przedmiotem jest pozostały sprzęt IT i telekomunikacji, serwer oraz macierz,
- umowa leasingu nr 34822013 z dnia 19.11.2013 r., zawarta z Toyota Leasing Polska Sp. z o.o., której przedmiotem jest samochód Toyota Auris,
- umowa leasingu nr MURAPOL/KA/150849/2013 z dnia 20.02.2013 r., zawarta z BRE Leasing Sp. z o.o., której przedmiotem jest leasing samochodu osobowego Jaguar XJ 09.

### Inne ważne umowy

- umowa o generalne wykonawstwo robót budowlanych zawarta w dniu 17.09.2012 r. pomiędzy Murapol S.A. a Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- umowa o generalne wykonawstwo robót budowlanych zawarta w dniu 29.11.2011 r. pomiędzy Murapol S.A. a Murapol Invest Sp. z o.o.,
- umowa z dnia 27.06.2011 r. zawarta z Towarzystwem Sportowym „Podbeskidzie”, której przedmiotem jest współpraca reklamowa pomiędzy Towarzystwem a Spółką w okresie od 01.07.2011 r. do 30.06.2014 r., wraz z aneksem z dnia 28.05.2013 r.,
- umowa o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 06.05.2011 r. ze spółką Murapol & M Investment Sp. z o.o.,
- umowa o świadczenie usług z dnia 03.09.2012 r. zawarta z Home Credit Group Finance i Nieruchomości Sp. z o. o. (dawniej: Kredyt Konsulting Sp. z o.o.),
- umowa ramowa o współpracy w zakresie sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym (na wyłączność) zawarta w dniu 15.02.2012 r. z Home Broker Nieruchomości S.A., wraz z aneksem z 20.11.2013 r.,
- umowa z dnia 03.02.2010 r. zawarta z Pro Consulting Sp. z o.o. (dawniej: Krak Deweloper Sp. z o.o.),
- umowa sprzedaży akcji spółki Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna z dnia 19.12.2012 r. na rzecz Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego,
- umowa sprzedaży akcji spółki Murapol Projekt Sp. z o.o. GDA Sp. Komandytowo-Akcyjna z dnia 03.12.2012 r. na rzecz Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego,
- umowa o zastępstwo inwestycyjne z dnia 20.12.2012 r. zawarta ze spółką Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA Sp. Komandytowo-Akcyjna,

- umowa o zastępstwo inwestycyjne z dnia 20.12.2012 r. zawarta ze spółką Murapol Projekt Sp. z o.o. KRK Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- umowa o zastępstwo inwestycyjne z dnia 20.12.2012 r. zawarta ze spółką Murapol Projekt Sp. z o.o. WRO Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- umowa o zastępstwo inwestycyjne z dnia 20.12.2012 r. zawarta ze spółką Murapol Projekt Sp. z o.o. SLK Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- umowa o generalne wykonawstwo robót budowlanych z dnia 29.04.2013 r. zawarta ze spółką Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna,
- porozumienie stron o rozwiązaniu umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych z dnia 29.04.2013 r. zawarte ze spółką Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o.,
- umowa z dnia 30.09.2013 r. zawarta z Querton Domem Maklerskim S.A., Querton Capital Partners Sp. z o.o. oraz Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A., dotycząca przygotowania i przeprowadzenia oferty publicznej, wprowadzenia do obrotu giełdowego oraz pełnienia funkcji agenta emisji dla akcji Murapol S.A.

## **2.4. Dane dla potrzeb statystycznych i podatkowych**

### **2.4.1. Numer statystyczny (REGON)**

Urząd Statystyczny w Katowicach nadał Spółce statystyczny numer identyfikacyjny:  
**072695687**

### **2.4.2. Numer identyfikacji podatkowej (NIP)**

Urząd Skarbowy w Bielsku-Białej nadał Spółce numer identyfikacji podatkowej:  
**5471932616**

## **2.5. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedni**

Stwierdzono zgodność bilansu otwarcia na dzień 01.01.2013 r. ze zweryfikowanym i zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym na dzień 31.12.2012 r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2012 zostało poddane badaniu przez Instytut Studiów Podatkowych „Modzelewski i Wspólnicy” – Audyt Sp. z o.o. Opinię z przeprowadzonego badania wydano bez uwag i zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe za rok 2012 zostało:

- zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 25.06.2013 r.,
- przedłożone Urzędowi Skarbowemu dnia 08.07.2013 r.,

- zarejestrowane w KRS dnia 10.07.2013 r.

## **2.6. Kontrole podatkowe**

W badanym okresie były przeprowadzane następujące kontrole podatkowe:

- w sprawie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społeczne, zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego, ustalania uprawnień do świadczeń z uprawnień społecznych, wypłacania świadczeń, oraz dokonywania rozliczeń z tego tytułu (protokół z dnia 12.06.2013 r. – nie stwierdzono nieprawidłowości).

## **2.7. Zatrudnienie**

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w 2013 r. wyniosło 105 osób (w 2012 r. – 86 osób).

MURAPOL S.A.

3. ANALIZA FINANSOWA

Struktura i dynamika bilansu (w tys. zł)

	2011		2012		2013		Zmiana stanu (+/-)					
	%	udziału	%	udziału	%	udziału	2012/2011		2013/2012			
							kwota	%	kwota	%		
<b>Wyszczególnienie</b>												
<b>AKTYWA</b>												
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>111 532,7</b>	<b>38,3%</b>	<b>198 443,0</b>	<b>55,1%</b>	<b>306 749,4</b>	<b>74,4%</b>	<b>86 910,3</b>	<b>177,9%</b>	<b>108 306,4</b>	<b>154,6%</b>		
Wartości niematerialne i prawne	156,7	0,1%	253,9	0,1%	224,2	0,1%	97,2	162,0%	(29,7)	88,3%		
Rzeczowe aktywa trwałe	2 301,5	0,8%	2 681,5	0,7%	3 420,5	0,8%	380,0	116,5%	739,0	127,6%		
Nieruchomości inwestycyjne	2 162,0	0,7%	-	0,0%	-	0,0%	(2 162,0)	0,0%	-	-		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	98 438,1	33,8%	170 980,5	47,5%	216 375,0	52,4%	72 542,4	173,7%	45 394,5	126,5%		
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	0,0%	793,0	0,2%	46 613,5****	11,3%	793,0	-	45 820,5	5878,1%		
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	8 112,8	2,8%	20 991,1	5,8%	30 960,4	7,5%	12 878,3	258,7%	9 969,3	147,5%		
Należności długoterminowe	108,1	0,0%	284,7	0,1%	299,9	0,1%	176,6	263,4%	15,2	-		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	253,5	0,1%	2 408,6	0,7%	8 800,0	2,1%	2 155,1	950,1%	6 391,4	365,4%		
Inwestycje długoterminowe	-	0,0%	49,7 **	0,0%	55,9	0,0%	49,7	-	6,2	112,5%		
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>179 676,9</b>	<b>61,7%</b>	<b>161 505,6</b>	<b>44,9%</b>	<b>106 326,9</b>	<b>25,7%</b>	<b>(18 171,3)</b>	<b>89,9%</b>	<b>(55 178,7)</b>	<b>65,8%</b>		
Zapasy	144 550,2	49,6%	98 691,6	27,4%	57 923,8	14,0%	(45 858,6)	68,3%	(40 767,8)	58,7%		
Należności z tytułu dostaw i usług	5 728,8	2,0%	16 141,3	4,5%	20 925,9	5,1%	10 412,5	281,8%	4 784,6	129,6%		
Pozostałe należności krótkoterminowe	8 537,2	2,9%	8 195,3	2,3%	7 782,8	1,9%	(341,9)	96,0%	(412,5)	95,0%		
Krótkoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	-	-	-		
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy ***	4 340,5	1,5%	4 340,5	1,2%	5 404,5	1,3%	-	100,0%	1 064,0	124,5%		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 099,2	0,4%	5 388,7	1,5%	10 025,0	2,4%	4 289,5	490,2%	4 636,3	186,0%		
Rozliczenia międzyokresowe	9 220,2	3,2%	28 473,4	7,9%	2 568,6	0,6%	19 253,2	308,8%	(25 904,8)	9,0%		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 200,8	2,1%	274,8	0,1%	1 696,3	0,4%	(5 926,0)	4,4%	1 421,5	617,3%		

**MURAPOL S.A.**

	2011		2012		2013		Zmiana stanu (+/-)				
	%	udziału	2012	%	udziału	2013	2012/2011		2013/2012		
							kwota	%	kwota	%	
<b>Wyszczególnienie</b>											
<b>PASYWA</b>											
<b>Kapitał własny</b>											
Kapitał podstawowy		2 000,0	0,7%	2 000,0	0,6%	2 000,0	0,5%	-	-	-	100,0%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej		-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	-	-	0,0%
Pozostały kapitał zapasowy	85 821,1	29,5%	92 994,8	25,8%	112 756,4	27,3%	27,3%	7 173,7	19 761,6	108,4%	121,3%
Akcje własne	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	-	0,0%	0,0%
Kapitały rezerwowe	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	-	0,0%	0,0%
Wynik finansowy roku obrotowego	12 451,9	4,3%	23 176,0	6,4%	43 954,5	10,6%	10,6%	10 724,1	20 778,5	186,1%	189,7%
Niepodzielony wynik finansowy	(5 278,2)	-1,8%	(524,4)	-0,1%	(524,4)	*	*	4 753,8	-	9,9%	100,0%
<b>Zobowiązania</b>	<b>196 214,8</b>	<b>67,4%</b>	<b>242 302,2</b>	<b>67,3%</b>	<b>254 889,8</b>	<b>61,7%</b>	<b>61,7%</b>	<b>46 087,4</b>	<b>12 587,6</b>	<b>123,5%</b>	<b>105,2%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>40 273,2</b>	<b>13,8%</b>	<b>66 463,4</b>	<b>18,5%</b>	<b>62 827,5</b>	<b>15,2%</b>	<b>15,2%</b>	<b>26 190,2</b>	<b>(3 635,9)</b>	<b>165,0%</b>	<b>94,5%</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	13 282,9	4,6%	7 213,2	2,0%	19 631,5	4,8%	4,8%	(6 069,7)	12 418,3	54,3%	272,2%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	25 109,6	8,6%	57 386,0	15,9%	41 283,5	10,0%	10,0%	32 276,4	(16 102,5)	228,5%	71,9%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 880,7	0,6%	1 864,2	0,5%	1 912,5	0,5%	0,5%	(16,5)	48,3	99,1%	102,6%
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	-	-	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>155 941,6</b>	<b>53,5%</b>	<b>175 838,8</b>	<b>48,9%</b>	<b>192 062,3</b>	<b>46,2%</b>	<b>46,2%</b>	<b>19 897,2</b>	<b>16 223,5</b>	<b>112,8%</b>	<b>109,2%</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	56 935,0	19,6%	61 256,3	17,0%	58 377,8	14,1%	14,1%	4 321,3	(2 878,5)	107,6%	95,3%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	181,9	0,1%	5 266,6	1,5%	28 886,9	7,0%	7,0%	5 084,7	23 620,3	2895,3%	548,5%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22 358,2	7,7%	43 102,7	12,0%	27 634,5	6,7%	6,7%	20 744,5	(15 468,2)	192,8%	64,1%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	581,7	0,2%	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	(581,7)	-	0,0%	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	62 345,5	21,4%	60 633,9	16,8%	73 985,7	17,9%	17,9%	(1 711,6)	13 351,8	97,3%	122,0%



**MURAPOL S.A.**

Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	40,1	0,0%	230,3	0,1%	420,5	0,1%	190,2	574,3%	190,2	182,6%
Rezerwy krótkoterminowe	45,1	0,9%	267,7	0,1%	627,0	0,2%	222,6	593,6%	359,3	234,2%
Przychody przeszłych okresów	13 454,1	4,6%	5 081,3	1,4%	2 129,9	0,5%	(8 372,8)	37,8%	(2 951,4)	41,9%

**Struktura i dynamika rachunku zysków i strat (w tys. zł)**

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	Zmiana stanu (+/-)			
				2012/2011		2013/2012	
				kwota	%	kwota	%
Przychody ze sprzedaży	78 178,8	177 567,5	132 569,0	99 388,7	227,1%	(44 998,5)	74,7%
Koszty działalności operacyjnej	68 254,2	147 741,7	124 907,9	79 487,5	216,5%	(22 833,8)	84,5%
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>9 924,6</b>	<b>29 825,8</b>	<b>7 661,1</b>	<b>19 901,2</b>	<b>300,5%</b>	<b>(22 164,7)</b>	<b>25,7%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	3 507,5	2 760,4	1 994,0	(747,1)	78,7%	(766,4)	72,2%
Pozostałe koszty operacyjne	1 940,7	3 335,0	6 832,2	1 394,3	171,8%	3 497,2	204,9%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>11 491,4</b>	<b>29 251,2</b>	<b>2 822,9</b>	<b>17 759,8</b>	<b>254,5%</b>	<b>(26 428,3)</b>	<b>9,7%</b>
Przychody/koszty finansowe	2 589,5	(8 246,9)	34 788,5	(10 836,4)	*	43 035,4	*
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>14 080,9</b>	<b>21 004,3</b>	<b>37 788,5</b>	<b>6 923,4</b>	<b>149,2%</b>	<b>16 607,1</b>	<b>179,1%</b>
Podatek dochodowy	1 629,0	(2 171,6)	(6 343,1)	(3 800,6)	*	(4 171,5)	292,1%
<b>Zysk netto</b>	<b>12 451,9</b>	<b>23 175,9</b>	<b>43 954,5</b>	<b>10 724,0</b>	<b>186,1%</b>	<b>20 778,6</b>	<b>189,7%</b>

\* wielkości ujemne (nieinterpretowalne)

\*\* dane porównywalne za 2012 r., w związku ze zmianą prezentacji pozycji w sprawozdaniu finansowym za 2013 r. W sprawozdaniu finansowym za 2012 r. pozycję o wartości 49,7 tys. zł zaprezentowano jako „Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży”.

\*\*\* zmiana nazwy pozycji z „Krótkoterminowe aktywa finansowe przeznaczone do obrotu” w 2012 r., na „Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy” w 2013 r.

\*\*\*\*w 2012 roku wycena certyfikatów posiadanych przez Spółkę w funduszu inwestycyjnym zamkniętym była równa nominalowi, ze względu na brak wzrostu ich wartości w wycenie.

## Wskaźniki

### Rentowność

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2011	2012	2013
Rentowność sprzedaży	wynik na sprzedaży	13%	17%	6%
	przychód netto ze sprzedaży			
Rentowność netto sprzedaży	wynik finansowy netto	16%	13%	33%
	przychody netto ze sprzedaży			
Rentowność majątku	zysk netto	4%	6%	11%
	aktywa ogółem			
Rentowność kapitału własnego	zysk netto	13%	20%	28%
	kapitał własny			

### Płynność

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2011	2012	2013
Samofinansowanie majątku obrotowego	zobowiązania bieżące	0,87	1,09	1,81
	aktywa obrotowe			
Wskaźnik płynności I	aktywa bieżące	1,15	0,92	0,55
	zobowiązania bieżące			
Wskaźnik płynności II	aktywa bieżące – zapasy	0,23	0,36	0,25
	zobowiązania bieżące			
Wskaźnik płynności III	aktywa bieżące - zapasy – należności	0,19	0,27	0,14
	zobowiązania bieżące			
Wskaźnik płynności szybki	inwestycje krótkoterminowe	0,04	0,00	0,01
	zobowiązania bieżące			

### Efektywność gospodarowania

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2011	2012	2013
Szybkość obrotu należności	należności z tyt. dostaw x 365	27	33	58
	przychód ze sprzedaży			
Szybkość obrotu zobowiązań	zobowiązania z tyt. dost., robót i usł. x 365	120	106	81
	koszty działalności operacyjnej			
Szybkość obrotu zapasów	zapasy x 365	773	244	169
	koszty działalności operacyjnej			

## ANALIZA WYNIKÓW

W roku badanym Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 43.954,5 tys. zł. Na poziom wyniku w roku 2013 r. miały wpływ w szczególności: szybszy spadek przychodów operacyjnych (o 25,3%) w porównaniu z dynamiką spadku kosztów operacyjnych (o 15,5%), co jednak przy utrzymywaniu się wyższych wartościowo przychodów, przyczyniło się w efekcie do osiągnięcia zysku na sprzedaży w wysokości 7.661,1 tys. zł. Ujemny wynik na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 4.838,2 tys. zł oraz zysk na działalności finansowej w kwocie 34.788,5 tys. zł, dały w efekcie zysk przed opodatkowaniem w wysokości 37.611,4 tys. zł.

Długoterminowe aktywa dostępne do sprzedaży stanowią najwyższą pozycję w majątku Spółki, tj. 52,4 %. W stosunku do 2012 r. nastąpił wzrost ich wartości o 26,5%, głównie w związku z objęciem akcji spółek komandytowo-akcyjnych w zamian za wniesioną aportem zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci 3 Oddziałów Spółki, tj. Oddziału w Bielsku-Białej, Wrocławiu, oraz Katowicach. W rezultacie, w badanym okresie odnotowano spadek zapasów o 40.767,8 tys. zł i nastąpił spadek wskaźnika szybkości obrotu zapasami z 244 dni do 169 dni.

Wskaźnik rotacji należności wydłużył się z 33 dni do 58 dni.

Udział kapitału własnego w ogólnej wartości pasywów wyniósł 38,3% i w stosunku do roku ubiegłego wzrósł o 34,5%, co jest wynikiem osiągnięcia przez Spółkę dodatniego wyniku finansowego w okresie bieżącym.

Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązań uległ skróceniu o 25 dni w stosunku do 2012 r. i wynosił w 2013 r. 81 dni.

Wskaźniki płynności są na niskim poziomie i w stosunku do roku ubiegłego nastąpił ich spadek. Jest to związane ze specyfiką branży (długi okres inwestowania w aktywa obrotowe w stosunku do ich sprzedaży) oraz ze zmianami w strukturze Grupy kapitałowej związanymi z systematycznym przesuwaniami aktywów obrotowych do struktury holdingowej oraz generowaniem głównego strumienia środków pieniężnych w inwestycjach pod funduszem inwestycyjnym zamkniętym.

Wysokość zobowiązań bieżących znacznie przekracza wartość aktywów obrotowych, przy czym większość należności i zobowiązań dotyczy rozrachunków z jednostkami powiązаныmi, co powoduje, że nie wpływa to negatywnie na dalszą kontynuację działalności Spółki.

#### **4. PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH I KONTROLA WEWNĘTRZNA**

##### **4.1. Prowadzenie ksiąg rachunkowych**

Księgi rachunkowe są prowadzone w oparciu o zasady określone w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości (MSR) oraz politykę rachunkowości wprowadzoną Uchwałą Zarządu Spółki z dnia 03.01.2012 r.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalania wyniku finansowego w badanym okresie i w okresie porównywalnym stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

Ewidencja księgowa prowadzona jest rzetelnie, sprawdzalnie i na bieżąco. Operacje gospodarcze są prawidłowo udokumentowane, a dowody księgowe spełniają wymogi art. 21 ustawy o rachunkowości. Zapisy w księgach rachunkowych są kompletne, prawidłowe i odpowiednio powiązane z dokumentami źródłowymi.

Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową w systemie finansowo – księgowym Symfonia Finance i Księgowość firmy Sage Polska Sp. z o.o.

Przyjęte procedury zapewniają ochronę danych i komputerowego przetwarzania danych.

Księgi rachunkowe są prowadzone i przechowywane w siedzibie Spółki, z zachowaniem przepisów rozdziału 8 ustawy o rachunkowości.

##### **4.2. Kontrola wewnętrzna**

Spółka nie posiada pisemnej instrukcji kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów w formie pojedynczego dokumentu, jednakże stosowany w praktyce system procedur wewnętrznych obejmujących obszary administracyjny, finansowy, pozyskiwania projektów, realizacji budów, obsługi sprzedaży oraz umiejscowienie w Spółce działów kontrolingu i księgowego w newralgicznych punktach kontrolnych, pozwalają na kompletne ujęcie i udokumentowanie:

- przychodów i rozchodów środków pieniężnych,
- przychodów i kosztów oraz związanych z tym faktur,
- systemu naliczania i wypłaty wynagrodzeń za pracę.



#### IV. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31.12.2013 r. pozostałe długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 30.960.442,39 zł dotyczyły długoterminowych pożyczek udzielonych spółkom powiązanym: Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, Murapol & M Investment Sp. z o.o. oraz Murapol Woła Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna.

#### V. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 31.12.2013 r. wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosła 8.799.958,76 zł. Główną pozycję aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowiły aktywa utworzone na straty podatkowe za lata 2012-2013 na łączną kwotę 5.640.187,50 zł.

### B. Aktywa obrotowe

#### I. Zapasy

Zapasy na 31 grudnia 2013 r. stanowiły 57.923.832,58 zł i obejmowały:

- produkcja w toku	25.913.316,45 zł
- wyroby gotowe	3.964.846,47 zł
- towary	29.430.165,80 zł

Stan ilościowy zapasów został potwierdzony drogą spisu z natury na dzień bilansowy.

W badanym okresie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na kwotę 1.384.496,14 zł.

W stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek wartości zapasów o 41,3%, co było związane z wniesieniem 3 Oddziałów Spółki (Oddziału w Bielsku-Białej, Wrocławiu, Katowicach) do spółek komandytowo-akcyjnych powiązanych ze Spółką, których akcje znajdują się w posiadaniu Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego.

#### II. Należności z tytułu dostaw i usług

Należności netto z tytułu dostaw i usług netto od jednostek pozostałych i powiązanych na dzień bilansowy wynoszą 20.925.893,36 zł i dotyczą głównie należności od odbiorców krajowych.

Wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności została skorygowana o odpisy aktualizujące ich wartość w kwocie 3.775.052,60 zł.

Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych na 31.12.2013 r. wynoszą łącznie 18.672.210,33 zł.

#### III. Pozostałe należności krótkoterminowe

Na dzień 31.12.2013 r. na wartość pozostałych należności w wysokości 7.782.745,69 zł składają się:

- podatek od nieruchomości	224 zł,
----------------------------	---------

- należności z tytułu podatku VAT	1.011.926,21 zł,
- należności z tytułu przekazanych zaliczek (głównie na zakup nieruchomości oraz usług)	6.386.198,19 zł,
- należności z tytułu wpłaconych kaucji	207.469,31 zł,
- należności z tytułu zaliczek wypłaconych pracownikom	101.909,52 zł,
- należności od jednostek powiązanych (z różnych tytułów)	75.018,46 zł.

#### **IV. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (do 12 miesięcy)**

Na dzień 31.12.2013 r. wartość krótkoterminowych aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu wyniosła 5.404.543,95zł i złożyły się na nią udziały w TS Podbeskidzie S.A., przeznaczone do odsprzedaży w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

#### **V. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe**

Na dzień 31.12.2013 r. na wartość pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych w kwocie 10.025.018,15 zł złożyły się: krótkoterminowe pożyczki udzielone jednostkom powiązanimi (kwota 7.435.669,80 zł) i pozostałym (kwota 627.631,37 zł), koszty subskrypcji obligacji (kwota 1.405.891,02 zł), koszty prowizji bankowych (kwota 364.874,28 zł) oraz należność z tyt. rozliczenia rat leasingowych (3.57,77 zł).

W badanym okresie wartość pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych została skorygowana o odpis aktualizujący ich wartość w kwocie 564.800,01 zł, oraz o kwotę 752.693,92 zł wynikającą z zastosowania skorygowanej ceny nabycia.

#### **VI. Rozliczenia międzyokresowe**

Na dzień 31.12.2013 r. saldo rozliczeń międzyokresowych wynosiło 2.568.580,91 zł i dotyczyło:

- kosztów ubezpieczenia nieruchomości	9.350,96 zł,
- kosztów ubezpieczenia samochodów	8.085,43 zł,
- pozostałych kosztów	50.806,45 zł,
- pozostałych rozliczeń międzyokresowych czynnych	812.064,72 zł,
- kosztów wejścia na giełdę	1.154.075,34 zł,
- kosztów sprzedaży	534.198,01 zł.

#### **VII. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Na dzień 31.12.2013 r. środki pieniężne i ich ekwiwalenty wynosiły 1.696.327,97 zł i w całości odpowiadały środkom pieniężnym na rachunkach bankowych.



**PASYWA**

**A. Kapitał własny**

Kapitał zakładowy na dzień bilansowy wyniósł 2.000.000,00 zł i był zgodny z wpisem do KRS i Statutem.

Pozostały kapitał zapasowy na 31.12.2013 r. wyniósł 112.756.399,37 zł i w stosunku do 2012 r. wzrósł o 19.761.536,95 zł, co jest to wynikiem przeznaczenia części zysku netto za 2012 r.

Zysk netto za 2012 r., został rozdysponowany zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 25.06.2013 r., w następujący sposób:

- 3.414.400 zł przeznaczono na wypłatę dywidendy,
- 19.761.536,95 zł przeznaczono na kapitał zapasowy.

Nie podzielony wynik finansowy na 31.12.2013 r. wyniósł (-) 524.351,33 zł i nie uległ zmianie w stosunku do roku 2012.

**B. Zobowiązania**

**I. Zobowiązania długoterminowe**

**1. Długoterminowe kredyty i pożyczki**

Na dzień 31.12.2013 r. długoterminowe kredyty i pożyczki wyniosły 19.631.519,17 zł. W szczególności pozycja dotyczy zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów w łącznej kwocie 17.583.300 zł, oraz pożyczek zaciągniętych od jednostek powiązanych w łącznej kwocie 2.048.219,17 zł.

Kwota zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów dotyczy następujących pozycji:

- umowy o kredyt rewalwingowy nr 1150764/8/K/Re/11 z dnia 15.03.2011 r., wraz z aneksami, zawartej z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A., w kwocie 8.000.000 zł,
- umowy o kredyt obrotowy nr O 001/13/242 z dnia 28.11.2013 r., zawartej ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, w kwocie 9.583.300 zł.

Kwota zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek dotyczy następujących pozycji:

- pożyczka udzielona przez Variant S.A. z dnia 19.03.2013 r. na kwotę 2.048.219,17 zł.

**2. Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe**

Na dzień 31.12.2013 r. długoterminowe zobowiązania finansowe wyniosły 41.283.469,54 zł.

Pozycja dotyczy głównie długoterminowych zobowiązań z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji serii D, E, F, G, (kwota 40.227.477,20 zł), zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu finansowego (kwota 778.482,66 zł), oraz zobowiązań z tytułu leasingu

zwrotnego, wymagalnych po 1 stycznia 2015 r.

### **3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Na dzień 31.12.2013 r. wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosła 1.912.539,24 zł.

## **II. Zobowiązania krótkoterminowe**

### **1. Krótkoterminowe kredyty i pożyczki**

Wartość pozycji na 31.12.2013 r. wynosiła 58.377.779,82 zł i składały się na nią zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów na kwotę 12.849.352,98 zł oraz zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek od jednostek powiązanych w kwocie 45.528.426,84 zł. Wartość kredytów i pożyczek została wykazana w skorygowanej cenie nabycia.

Kwota zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów dotyczy następujących pozycji:

- umowy o kredyt obrotowy nr 1150764/45/K/Ob/11 z dnia 03.10.2011 r. zawartej z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. O/Bielsko-Biała, w kwocie 4.600.000 zł. Wartość zobowiązania na 31.12.2013 r. w kwocie wymagającej zapłaty wynosi 1.489.107,88 zł i jest wymagalna w roku 2014,
- umowy o kredyt obrotowy nr 001/11/245 z dnia 21.12.2011 r. zawarta ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach w kwocie 4.000.000 zł. Wartość zobowiązania na 31.12.2013 r. w kwocie wymagającej zapłaty wynosi 751.229,74 zł i jest wymagalna w roku 2014,
- umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr 001/11/158 z dnia 01.08.2011 r. zawarta ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach w kwocie 7.000.000 zł. Wartość zobowiązania na 31.12.2013 r. w kwocie wymagającej zapłaty wynosi 6.641.928,23 zł i jest wymagalna w roku 2014,
- umowy o kredyt obrotowy nr 1150764/14/K/Ob/12 z dnia 14.06.2012 r. zawarta z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. O/Bielsko-Biała w kwocie 7.000.000 zł. Wartość zobowiązania na 31.12.2013 r. w kwocie wymagającej zapłaty wynosi 2.859.615,70 zł i jest wymagalna w roku 2014,
- umowy o kredyt obrotowy nr O 001/13/242 z dnia 28.11.2013 r. zawarta ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach w kwocie 10.000.000 zł. Wartość zobowiązania na 31.12.2013 r. w kwocie wymagającej zapłaty wynosi 416.700 zł i jest wymagalna w roku 2014,
- umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr 1555625-27011-001 z dnia 20.03.2013 r. zawarta z Bankiem Spółdzielczym w Węgierskiej Górze na pokrycie zobowiązań płatniczych z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w maksymalnej kwocie 4.000.000 zł. Wartość zobowiązania na 31.12.2013 r. w kwocie wymagającej zapłaty wynosi 1.166.948,41 zł i jest wymagalna w roku 2014.

Wartość ww. zobowiązań w kwotach wymagających zapłaty z tytułu zaciągniętych kredytów została skorygowana na kwotę 476.176,98 zł.

Kwota zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek dotyczy następujących pozycji:

- umów pożyczek zawartych w latach 2010-2013 ze spółką Murapol Nord Sp. z o.o. Sp. Komandytowa. Wartość zobowiązania na 31.12.2013 r. wynosi 28.967.287,96 zł i jest wymagalna w roku 2014,

- umowy pożyczki z dnia 25.02.2013 r. zawartej ze spółką Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA Sp. Komandytowo-Akcyjna. Wartość zobowiązania na 31.12.2013 r. wynosi 3.291.294,63 zł i jest wymagalna w roku 2014,

- umowy pożyczki z dnia 28.01.2013 r. zawartej ze spółką Murapol Projekt Sp. z o.o. CTR Sp. Komandytowo-Akcyjna. Wartość zobowiązania na 31.12.2013 r. wynosi 4.527.739,73 zł i jest wymagalna w roku 2014,

- umów pożyczek: z dnia 01.02.2013 r., z dnia 01.03.2013 r., z dnia 07.05.2013 r. oraz z dnia 07.06.2013 r., zawartych ze spółką Murapol Invest Sp. z o.o. GDA Sp. Komandytowo-Akcyjna. Wartość zobowiązania na 31.12.2013 r. wynosi 2.553.940,15 zł i jest wymagalna w roku 2014,

- umowy pożyczki z dnia 26.08.2013 r. zawartej ze spółką Murapol Projekt Sp. z o.o. SLK Sp. Komandytowo-Akcyjna. Wartość zobowiązania na 31.12.2013 r. wynosi 6.059.814,59zł,

Wartość ww. zobowiązań w kwotach wymagających zapłaty z tytułu zaciągniętych pożyczek została skorygowana na kwotę 128.349,78 zł.

## **2. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe**

Na dzień 31.12.2013 r. wartość pozostałych krótkoterminowych zobowiązań finansowych wyniosła 28.886.944,94 zł i dotyczyła zobowiązań krótkoterminowych tytułu obligacji serii C, H1 i I wyemitowanych przez Spółkę (kwota 28.559.590,62 zł), zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu (kwota 267.888,08 zł), oraz leasingu zwrotnego (kwota 59.466,24 zł), wymagalnych w roku 2014.

## **3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług na 31.12.2013 r. wynoszą 27.634.483,83 zł i dotyczą głównie zobowiązań wobec dostawców krajowych, tym również jednostek powiązanych.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych na 31.12.2013 r. wynoszą 224.386,59 zł.

## **4. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**

Na dzień 31.12.2013 r. na wartość pozostałych zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 73.985.768,66 zł złożyły się:

- inne rozrachunki z jednostkami powiązanymi w kwocie 67.220.197,24 zł (rozrachunki dotyczą głównie zobowiązań z tytułu wpłat dokonanych na poczet zakupionych nieruchomości, które zostały wniesione aportem do spółek celowych),

- rozrachunki z tytułu kaucji zatrzymanych w kwocie 5.383.413,10 zł,

- rozrachunki z tytułu wynagrodzeń w kwocie 376.219,77 zł,

- rozrachunki z tytułu składek ZUS w kwocie 318.571,11 zł,

- rozrachunki z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych w kwocie 114.563 zł,
- pozostałe rozrachunki z tytułu podatku od nieruchomości, PFRON, podatku zryczałtowanego, składek PZU w łącznej kwocie 18.870 zł,
- zobowiązania wobec akcjonariuszy z tytułu dywidendy w kwocie 546.304 zł,
- pozostałe zobowiązania wobec pracowników w kwocie 7.630,44 zł.

## **5. Przychody przyszłych okresów**

Przychody przyszłych okresów w kwocie 2.129.895,53 zł dotyczą wpłaconych zaliczek przez klientów na poczet kupowanych lokali użytkowych, mieszkań, komórek lokatorskich i miejsc postojowych.

## **II. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ZA ROK OBROTOWY OD 1.01.2013 DO 31.12.2013**

Na poziom wyniku netto za 2013 r. miały wpływ następujące wielkości:

1. Spadek przychodów ze sprzedaży (25,3%) z równoczesnym, przy wolniejszym spadku kosztów działalności operacyjnej (15,5%).

Największą pozycję wśród przychodów stanowiły przychody ze sprzedaży usług, na które składają się głównie usługi z tytułu zastępstwa inwestycyjnego i generalnego wykonawstwa świadczonych na rzecz powiązanych celowych spółek komandytowo-akcyjnych, do których w latach 2012-2013 zostały wniesione aportem zorganizowane części przedsiębiorstwa w postaci Oddziałów w Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku, Tychach, Katowicach i Bielsku-Białej, tj. w szczególności do spółek: Murapol Projekt Sp. z o.o. KRK Sp. Komandytowo-Akcyjna, Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA Sp. Komandytowo-Akcyjna, Murapol Projekt Sp. z o.o. WRO Sp. Komandytowo-Akcyjna, Murapol Projekt Sp. z o.o. SLK Sp. Komandytowo-Akcyjna, Murapol Projekt Sp. z o.o. CTR Sp. Komandytowo-Akcyjna, Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o. Sp. Komandytowo-Akcyjna, Murapol Invest Sp. z o.o. GDA Sp. Komandytowo-Akcyjna, Murapol Projekt Sp. z o.o. DEWELOPER Sp. Komandytowo-Akcyjna. Przychody z tytułu wniesionych aportów w roku 2013 stanowiły 26,1%.

Najwyższą pozycję kosztów operacyjnych stanowiły koszty usług obcych (ok. 58%). Zanotowano ich spadek w stosunku do 2012 r. o 4 p.p.

Wynik na działalności operacyjnej jest dodatni i w stosunku do roku ubiegłego zmniejszył się o ok. 33,7%.

Powyższe zmiany są związane ze zmianami w strukturze Grupy kapitałowej, przeniesieniem większości projektów do spółek, których inwestorem jest Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, co powoduje zmniejszenie przychodów ze sprzedaży mieszkań. Spółka od 21012 roku systematycznie przenosi działalność deweloperską do struktur poza Grupą kapitałową w formie inwestycji.

2. Zanotowanie straty na działalności pozostałej operacyjnej w wysokości 4.838,2 tys. zł.

Najwyższą pozycją w pozostałych kosztach operacyjnych stanowią odpisy aktualizujące należności oraz pozostałe rezerwy.

3. Zanotowanie zysku na działalności finansowej w wysokości 34.788,5 tys. zł.

Podstawowe źródło przychodów finansowych stanowi wycena certyfikatów inwestycyjnych posiadanych przez Jednostkę w Polskim Deweloperskim Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym, który inwestuje w spółki realizujące projekty deweloperskie. Wycena określa wartość godziwą certyfikatów na dzień bilansowy, wynikającą z wyceny akcji i udziałów spółek wg metody skorygowanych aktywów netto.

Najwyższą pozycją w kosztach finansowych są: odsetki oraz prowizje od kredytów, odsetki od wyemitowanych przez Spółkę obligacji, odsetki od zaciągniętych pożyczek oraz koszty finansowe wynikające z wyceny kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia.

### **III. OBJAŚNIENIA DO POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI**

#### **1. Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowiące integralną składową część sprawozdania finansowego zostały opracowane zgodnie z postanowieniami art. 48 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

#### **2. Rachunek przepływów pieniężnych**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych oraz obejmuje informacje zgodne z wymogami art. 48 b ustawy o rachunkowości oraz wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

#### **3. Zestawienie zmian w kapitale własnym**

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie z bilansem i rachunkiem zysków i strat oraz obejmuje informacje zgodne z wymogami art. 48 a ustawy o rachunkowości oraz wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

#### **4. Sprawozdanie z działalności**

Sprawozdanie z działalności w roku obrotowym zawiera dane zgodne z danymi sprawozdania finansowego oraz obejmuje informacje zgodne z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości.

#### IV. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia:

- podpisanie aneksu do umowy kredytu rewolwingowego nr 1150764/8/K/Re/11 z dnia 15.03.2011 r., zawartej z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A.

#### UWAGI KOŃCOWE

Na podstawie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Murapol S.A. z siedzibą w Bielsko-Białej, ul. Partyzantów 49 wydano opinię, że:

1. sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało sporządzone prawidłowo, dane zawarte w sprawozdaniu finansowym są zgodne z odpowiednimi saldami i obrotami w księgach rachunkowych,
2. została zachowana zasada ciągłości bilansowej,
3. sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez upoważnione osoby,
4. nie wystąpiły istotne zjawiska i zdarzenia wskazujące na naruszenie obowiązującego prawa.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Murapol S.A. spełnia kryteria będące podstawą do uznania za jednostkę inwestycyjną, stosownie do postanowień MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe”. Decyzja Zarządu Jednostki o zastosowaniu postanowień niniejszego Standardu jest kontynuacją polityki ze sprawozdań za rok 2012, wynikającej ze strategii Spółki, która zakłada, iż Jednostka ujawnia w sprawozdaniach wycenę certyfikatów inwestycyjnych Polskiego Deweloperskiego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w wartości godziwej. Wartość godziwa certyfikatów inwestycyjnych jest ustalana na podstawie wyceny akcji i udziałów spółek realizujących projekty inwestycyjne metodą skorygowanych aktywów netto. Powyższy sposób wyceny wpłynął w badanym okresie na bieżący wynik finansowy Spółki poprzez odniesienie w przychody finansowe kwoty 45.353.718,29 zł, stanowiącej wartość godziwą certyfikatów inwestycyjnych na dzień 31.12.2013 r.

Spółka utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe za lata 2012-2013 w łącznej kwocie 5.640.187,50 zł, co wpłynęło na bieżący wynik finansowy Spółki. W przypadku, gdy jednostka w nieodległej przeszłości poniosła stratę, powinna ująć składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego tylko w zakresie, w którym jednostka ma wystarczające dodatnie różnice przejściowe, lub też istnieją inne przekonujące dowody na to, że jednostka osiągnie dochód do opodatkowania wystarczający do odliczenia od

niego nierozliczonych strat podatkowych.

Wynik badania sprawozdania finansowego Murapol S.A. za rok obrotowy 2013 biegły rewident przedstawił w swojej opinii.

Raport zawiera 34 strony. Każda ze stron opatrzona jest podpisem biegłego rewidenta.

Warszawa, 23 maja 2014 r.

**Kluczowy Biegły Rewident**

Beata Pytkowska  
Biegły Rewident  
Nr ewidencyjny 12391

**Instytut Studiów Podatkowych  
Modzelewski i Wspólnicy – AUDYT  
Sp. z o.o., Warszawa  
ul. Kaleńska 8  
Nr ewidencyjny 2558**

**Beata Pytkowska  
Członek Zarządu  
Biegły Rewident  
Nr ewidencyjny 12391**

Beata Pytkowska

*Beata Pytkowska*  
Członek Zarządu  
Biegły Rewident nr 12391

INSTYTUT STUDIÓW PODATKOWYCH  
MODZELEWSKI I WSPÓLNICY - AUDYT Sp. z o.o.  
067 Warszawa, ul. Kaleńska 8  
Tel: (022) 517-30-70, (022) 517-30-60  
Fax: (022) 517-30-71  
Kontakt: 113-23-06-021

Beata Pytkowska

*Beata Pytkowska*  
Członek Zarządu  
Biegły Rewident nr 12391