

Marvipol S.A.

Skrócone jednostkowe kwartalne sprawozdanie finansowe za III kwartał 2014 roku

Spis treści

Strona

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Bilans	4
Rachunek przepływów pieniężnych	6
Zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-14 30-wrz-14	01-sty-13 30-wrz-13
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	4	211 889	17 798
Pozostałe przychody operacyjne	5	5 045	9 404
		216 934	27 202
Amortyzacja		(1 080)	(1 101)
Zużycie materiałów i energii		(1 713)	(1 560)
Usługi obce	9	(169 361)	(6 628)
Koszty świadczeń pracowniczych	7	(6 358)	(6 467)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	(28)
Pozostałe koszty operacyjne	6	(12 746)	(10 280)
Zyski z inwestycji	8	27 584	19 009
Zysk na działalności operacyjnej		53 260	20 147
Koszty finansowe	10	(18 464)	(16 514)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-
Zysk przed opodatkowaniem		34 796	3 633
Podatek dochodowy	11	(1 978)	2 288
Zysk netto z działalności kontynuowanej za okres		32 818	5 921
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		32 818	5 921
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		32 818	5 921
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	21	0,79	0,16
Rozwodniony (zł)	21	0,79	0,15

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 30 września 2014 r.

w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-14	30-cze-14	31-gru-13	30-wrz-13
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Rzeczowe aktywa trwałe	12	6 668	6 934	10 480	11 156
Wartości niematerialne	13	30	41	73	96
Prawa wieczystego użytkowania gruntów		-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	14	2 766	2 766	2 766	2 690
Należności długoterminowe	15	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	15	46 471	43 370	39 292	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	15	191 550	189 570	189 576	189 576
Aktywa trwałe razem		247 485	242 681	242 187	203 518
Aktywa obrotowe					
Zapasy	17	260 520	329 773	394 064	479 254
Udzielone pożyczki	15	-	-	-	44 691
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 196	1 465	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	11 257	6 479	3 613	2 639
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	9 722	16 031	19 560	2 450
Aktywa obrotowe razem		283 695	353 748	417 237	529 034
Aktywa razem		531 180	596 429	659 424	732 552

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 30 września 2014 r.

w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-14	30-cze-14	31-gru-13	30-wrz-13
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał zakładowy	20	8 310	8 310	8 310	7 385
Kapitał zapasowy		31 223	31 223	31 223	12 124
Kapitał rezerwowy		12 793	15 604	15 604	15 604
Akcje własne		(816)	(816)	(816)	(816)
Zyski zatrzymane		186 990	161 656	154 172	140 960
Kapitał własny		238 500	215 977	208 493	175 257
Kapitał własny razem		238 500	215 977	208 493	175 257
Zobowiązania					
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	46 074	53 706	115 910	117 359
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24	764	849	1 019	1 118
Pozostałe zobowiązania	27	4 278	4 278	4 278	400
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16	7 130	6 279	6 129	2 965
Rezerwy	26	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	84 608	81 572	145 810	115 116
Zobowiązania długoterminowe razem		142 854	146 684	273 146	236 958
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	78 822	83 581	6 444	69 849
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24	349	371	440	477
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	27	14 005	20 419	28 537	25 609
Przychody przyszłych okresów	25	16 775	59 179	90 537	161 786
Rezerwy	26	209	209	334	891
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	39 666	70 009	51 493	61 725
Zobowiązania krótkoterminowe razem		149 826	233 768	177 785	320 337
Zobowiązania razem		292 680	380 452	450 931	557 295
Kapitał własny i zobowiązania razem		531 180	596 429	659 424	732 552

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	01-sty-14 30-wrz-14	01-sty-13 30-wrz-13
Zysk netto za okres	32 818	5 921
Korekty		
Amortyzacja	1 080	1 101
Przychody z tytułu odsetek i udziału w zyskach (dywidendy)	(27 389)	(19 452)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Koszty finansowe	15 440	14 535
Zysk/strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	292
Zysk/strata ze sprzedaży środków trwałych	(1 359)	(91)
Likwidacja środków trwałych	194	8
Podatek dochodowy	1 978	(2 288)
Zmiana stanu zapasów	134 398	(117 975)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(6 644)	10 926
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(125)	(98)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych		
z wyłączeniem kredytów i leasingu	(14 532)	(14 146)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(73 762)	109 658
Rozliczenie obligacji serii D i B	(2 533)	(5 068)
Koszt emisji obligacji	1 168	226
Podatek zwrócony	-	1 350
Podatek zapłacony	(3 173)	-
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	57 559	(15 101)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	192	1 171
Dywidendy otrzymane	24 094	16 302
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	4 064	2 270
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	95
Skup akcji własnych	-	(50)
Sprzedaż akcji własnych	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(124)	(257)
Nabycie aktywów finansowych	6	(55)
Wniesienie wkładów pieniężnych	(1 980)	(15)
Pożyczki udzielone	(7 620)	(4 075)
Splata udzielonych pożyczek	2 544	5 046
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	21 176	20 432

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-14 30-wrz-14	01-sty-13 30-wrz-13
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji obligacji	20 650	49 000
Wykup obligacji w terminie	(94 993)	(69 812)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	45 844	54 304
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(43 310)	(11 485)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(346)	(460)
Odsetki zapłacone	(16 418)	(24 866)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(88 573)	(3 319)
Przepływy pieniężne netto, razem	(9 838)	2 012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 560	438
Środki pieniężne na koniec okresu	9 722	2 450
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	51	1 370

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2014 r.

Nota

w tysiącach złotych		Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.	20	7 385	(766)	12 124	18 852	135 039	172 634
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	(50)	-	(3 248)	-	(3 298)
Wartość sprzedanych akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	5 921	5 921
Kapitał własny na dzień 30 września 2013		7 385	(816)	12 124	15 604	140 960	175 257
Kapitał własny na dzień 1 października 2013 r.	20	7 385	(816)	12 124	15 604	140 960	175 257
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Emisja akcji		925	-	-	-	-	925
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	19 099	-	-	19 099
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	13 212	13 212
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r.		8 310	(816)	31 223	15 604	154 172	208 493
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r.		8 310	(816)	31 223	15 604	154 172	208 493
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Wykup obligacji serii D		-	-	-	(2 811)	-	(2 811)
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	32 818	32 818
Kapitał własny na dzień 30 września 2014		8 310	(816)	31 223	12 793	186 990	238 500

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Marvipol S.A. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32.

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 15 lutego 2006 roku (KRS 0000250733) po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 r. i była wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Spółka Marvipol S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki są:

- działalność deweloperska,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo - księgowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 września 2014 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34.

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano żadnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	30-wrz-14	30-wrz-13	30-wrz-14	30-wrz-13	30-wrz-14	30-wrz-13
Działalność kontynuowana						
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	194 137	82	-	-	194 137	82
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	7 392	7 146	7 392	7 146
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	857	431	-	-	857	431
Przychody z tytułu najmu	64	56	-	-	64	56
Przychody ze sprzedaży pozostałej	2 408	2 721	-	-	2 408	2 721
Przychody z tytułu doradztwa handlowego	6 421	6 754	-	-	6 421	6 754
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	610	608	-	-	610	608
Pozostałe przychody operacyjne	3 745	9 402	1 300	2	5 045	9 404
Przychody razem z działalności kontynuowanej	208 242	20 054	8 692	7 148	216 934	27 202
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami					-	-
Przychody z działalności operacyjnej	208 242	20 054	8 692	7 148	216 934	27 202
Wynik segmentu	23 472	792	2 233	571	25 705	1 363
Nieprzypisane koszty					(29)	(225)
Zyski z inwestycji					27 584	19 009
Zysk na działalności operacyjnej					53 260	20 147
Koszty finansowe netto					(18 464)	(16 514)
Podatek dochodowy					(1 978)	2 288
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej					32 818	5 921
Działalność zaniechana						
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej						
Zysk (strata) netto					32 818	5 921
Inne całkowite dochody						
Inne całkowite dochody (netto)						
Całkowite dochody ogółem					32 818	5 921
Aktywa segmentów						
Aktywa segmentu	272 089	484 710	4 878	7 890	276 967	492 600
Nieprzypisane aktywa					254 213	239 952
Aktywa razem					531 180	732 552
Zobowiązania segmentów						
Zobowiązania segmentu	171 659	517 421	1 263	1 529	172 922	518 950
Nieprzypisane zobowiązania					119 758	38 345
Zobowiązania razem					292 680	557 295
Wydatki inwestycyjne	124	257	-	-	124	257
Amortyzacja	502	500	578	601	1 080	1 101

4. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	30-wrz-13
Przychody ze sprzedaży mieszkań	194 137	82
Przychody ze sprzedaży usług myjni	7 392	7 146
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	64	56
Przychody z zarządzania budynkami	857	431
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	610	608
Przychody z tytułu doradztwa handlowego	6 421	6 754
Pozostałe przychody ze sprzedaży	2 408	2 721
	211 889	17 798

5. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	30-wrz-13
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów	862	3 585
Odszkodowania i kary umowne	55	408
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	6	-
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1 359	91
Przychody z tytułu odsetek	224	16
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	2 533	5 068
Pozostałe przychody operacyjne	6	236
	5 045	9 404

6. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	30-wrz-13
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(865)	(3 496)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(2 117)	(1 859)
Podatki i opłaty	(477)	(420)
Składki PFRON	(128)	(112)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(310)	(71)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(464)	(393)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(1 621)	(56)
Ubezpieczenia	(100)	(82)
Reklama	(177)	(159)
Opłaty licencyjne	(3 515)	(3 234)
Koszty wykończenia lokali	(2 675)	-
Inne	(297)	(398)
	(12 746)	(10 280)

7. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	30-wrz-13
Wynagrodzenia	(5 198)	(5 347)
Ubezpieczenia społeczne	(1 160)	(1 120)
	(6 358)	(6 467)

8. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	30-wrz-13
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	2 295	2 974
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	189	25
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	(292)
Przychody ze zbycia akcji własnych	6	-
Dywidendy	25 094	16 302
	27 584	19 009

9. Usługi obce

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	30-wrz-13
Koszt budowy mieszkań	(155 372)	(3)
Inne	(13 989)	(6 625)
	(169 361)	(6 628)

10. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	30-wrz-13
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(15 398)	(13 538)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(51)	(62)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(5)	(8)
Prowizje od kredytów	(1 301)	(447)
Koszty obsługi obligacji	(1 621)	(2 323)
Inne	(88)	(136)
	(18 464)	(16 514)

11. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	30-wrz-13
Podatek dochodowy bieżący		-
Podatek dochodowy za okres	977	-
Podatek odroczony		-
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	1 001	(2 288)
	1 978	(2 288)

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	30-wrz-13
Zysk netto za okres	32 818	5 921
Podatek dochodowy	1 978	(2 288)
Zysk przed opodatkowaniem	34 796	3 633
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	6 611	690
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(4 633)	(3 033)
	1 978	(2 343)

12. Rzeczowe aktywa trwałe*w tysiącach złotych***Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych**

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.

Nabycie

Zbycie

Likwidacja

Wartość brutto na dzień 30 września 2013 r.

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.

Nabycie

Zbycie

Likwidacja

Wartość brutto na dzień 30 września 2014 r.

Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
1 455	8 831	396	3 825	2 487	2 219	524	69	19 806
-	-	-	23	369	100	-	126	618
-	-	-	(11)	(565)	-	-	-	(576)
				(8)				(8)
1 455	8 831	396	3 837	2 283	2 319	524	195	19 840
1 455	8 831	396	3 567	2 283	2 029	478	-	19 039
-	-	-	18	-	106	-	-	124
(799)	(2 377)	-	-	(166)	-	-	-	(3 342)
-	-	-	(313)	-	(42)	(8)	-	(363)
656	6 454	396	3 272	2 117	2 093	470	-	15 458

*w tysiącach złotych***Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości**

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.

Amortyzacja za okres

Zbycie

Likwidacja

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.

Amortyzacja za okres

Zbycie

Likwidacja

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2014 r.

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2013 r.

Na dzień 30 września 2013 r.

Na dzień 1 stycznia 2014 r.

Na dzień 30 września 2014 r.

Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
-	(3 356)	(72)	(1 922)	(1 584)	(793)	(479)	-	(8 206)
-	(280)	(16)	(319)	(235)	(180)	(20)	-	(1 050)
-	-	-	11	561	-	-	-	572
	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(3 636)	(88)	(2 230)	(1 258)	(973)	(499)	-	(8 684)
-	(3 728)	(94)	(2 068)	(1 348)	(863)	(458)	-	(8 559)
-	(260)	(16)	(297)	(268)	(183)	(12)	-	(1 036)
-	470	-	-	142	-	-	-	612
-	-	-	149	-	37	7	-	193
-	(3 518)	(110)	(2 216)	(1 474)	(1 009)	(463)	-	(8 790)
1 455	5 475	324	1 903	903	1 426	45	69	11 600
1 455	5 195	308	1 607	1 025	1 346	25	195	11 156
1 455	5 103	302	1 499	935	1 166	20	-	10 480
656	2 936	286	1 056	643	1 084	7	-	6 668

13. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	336
Nabycie	8
Wartość brutto na dzień 30 września 2013 r.	344
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	344
Nabycie	
Wartość brutto na dzień 30 września 2014 r.	344
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	(197)
Amortyzacja za okres	(51)
	(248)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2013 r.	
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.	(271)
Amortyzacja za okres	(43)
	(314)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2014 r.	

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
Wartość netto	
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	139
Na dzień 30 września 2013 r.	96
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	73
Na dzień 30 września 2014 r.	30

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

14. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
Wartość netto na początek okresu	2 766	5 252	5 252
Przeniesienie na nieruchomość inwestycyjną			-
Przeniesienie na zapasy			-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej		(2 562)	(2 562)
Zmiana wartości godziwej		76	-
Wartość netto na koniec okresu	2 766	2 766	2 690

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana w szczególności przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 2 766 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 2 766 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

15. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
Należności długoterminowe			-
Udzielone pożyczki	46 471	39 292	-
Udziały w jednostkach powiązanych	191 550	189 576	189 576
	238 021	228 868	189 576

Inwestycje krótkoterminowe

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
Udzielone pożyczki	-	-	44 691
	-	-	44 691

Spółka posiada udziały w następujących spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 30.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
JLR Polska Sp. z o.o.	4 922	4 922	4 922
JLR Centrum Sp. z o.o.	7 168	7 168	7 168
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270	270
Marvipol Development Sp. z o.o.	150	150	150
Zielona Italia Sp. z o.o.	35 485	35 485	35 485
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	3 222	3 222	3 222
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
JLR Łódź Sp. z o.o.	6 471	6 471	6 471
Caterham Polska Sp. z o.o.	478	478	478
AML Polska Sp. z o.o.	2 503	2 503	2 503
Marvipol TM Sp. z o.o.	390	390	390
M Automotive Sp. z o.o.	803	803	803
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	504	504	504
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	96 756	96 756	96 756
Robo Wash Sp. z o.o.	202	202	202
Marvipol Property Sp. z o.o.	2 029	55	55
JLR Warszawa Sp. z o.o.	4 243	4 243	4 243
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Management Sp. z o.o.	6	6	6
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Gdański City Center Sp. z o.o.	6	6	6
	191 550	189 576	189 576

16. Podatek odroczony**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2014	31-12-2013
Rzeczowe aktywa trwałe		-	(100)	(100)	(100)	(100)
Pozostałe inwestycje długoterminowe		-		-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne		-	(1 831)	(1 831)	(1 831)	(1 831)
Nal. z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		-		-	-	-
Pożyczki udzielone i otrzymane	88	88	(1 436)	(1 037)	(1 348)	(949)
Świadczenia pracownicze	68	69		-	68	69
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	12 067	7 627	(11 068)	(9 539)	999	(1 912)
Rezerwy	24	33		-	24	33
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów				-	-	-
Koszt nabycia udziałów Prosta			(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Strata podatkowa	2 995	5 990		-	2 995	5 990
Odpisy zapasów	23	23		-	23	23
Odsetki od obligacji	161	667	(4 676)	(4 674)	(4 515)	(4 007)
Pozostałe	-	-		-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 426	14 497	(22 556)	(20 626)	(7 130)	(6 129)
Kompensata	(15 426)	(14 497)	15 426	14 497		
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(7 130)	(6 129)	(7 130)	(6 129)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2013	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 30-09-2014
Rzeczowe aktywa trwałe	(100)	-	(100)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	(1 831)	-	(1 831)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	-
Pożyczki udzielone i otrzymane	(949)	(399)	(1 348)
Świadczenia pracownicze	69	(1)	68
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 912)	2 911	999
Rezerwy	33	(9)	24
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	-	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Strata podatkowa	5 990	(2 995)	2 995
Odpisy zapasów	23	-	23
Odsetki od obligacji	(4 007)	(508)	(4 515)
Pozostałe	-	-	-
	(6 129)	(1 001)	(7 130)

17. Zapasy

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
Produkty w toku	40 702	151 974	477 257
Wyroby gotowe	219 501	241 869	1 779
Towary i części zamienne	317	221	218
	260 520	394 064	479 254

Podział zapasów na dzień 30 września 2014 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary i części
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	116	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	41 348	-
Inwestycja Hill Park Apartments	25 120	71 788	-
Inwestycja Art Eco Rezydencja	-	82 382	-
Inwestycja Bielany Residence	-	23 867	-
Inwestycja Chodzonego	5 512	-	-
Inwestycja Mikołajki	10 070	-	-
Inne	-	-	317
	40 702	219 501	317

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
Należności z tytułu dostaw i usług	8 751	2 881	1 747
Pozostałe należności	1 667	357	604
Rozliczenie międzyokresowe	839	375	288
	11 257	3 613	2 639

19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
Środki pieniężne w kasie	75	120	67
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	9 647	19 440	2 383
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	9 722	19 560	2 450

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie i lokatach typu *overnight* i terminowych.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 30 września 2014 roku wynosi 51 tys. zł.

20. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje		
	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji		4 628 452	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852	36 923 400
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2014 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp z o.o.	20 775 927	20 775 927	4 155 185	50,00%	50,00%
Mariusz Wojciech Książek*	8 887 396	8 887 396	1 777 479	21,39%	21,39%
Pionier Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	2 863 742	572 748	6,89%	6,89%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	2 148 771	429 754	5,17%	5,17%
Marvipol S.A.	80 928	80 928	16 186	0,19%	0,19%
Inne podmioty	6 795 088	6 795 088	1 359 018	16,35%	16,35%
	41 551 852	41 551 852	8 310 370	100,00%	100,00%

*W wykazie nie uwzględniono 1.778.400 akcji uprawniających do 1.778.400 głosów na Walnym Zgromadzeniu, których właścicielem jest Cosinda Holdings Limited - podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

W dniu 16 września 2011 roku podjęta została uchwała Zarządu w sprawie przydziału 30 791 sztuk obligacji na okaziciela serii D zamiennych na akcje na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,2 zł każda akcja. Cena nominalna jednej obligacji równa cenie emisyjnej wynosi 1 tys. zł. Termin wykupu obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji tj. na dzień 16 września 2014 roku. W warunkach emisji obligacji określonych było sześć Terminów Zamiany obligacji na akcje, wobec czego liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu, która przysługiwałaby z objętych akcji w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, wynosiłaby odpowiednio:

- w I Terminie przypadającym na dzień następujący w 6 miesięcy po Dacie Emisji – 2.771.190, co stanowiłoby 6,98% ogólnej liczby głosów,
- w II Terminie przypadającym na dzień następujący w 12 miesięcy po Dacie Emisji - 2.771.190, co stanowiłoby 6,98% ogólnej liczby głosów,
- w III Terminie przypadającym na dzień następujący w 18 miesięcy po Dacie Emisji – 2.555.653, co stanowiłoby 6,47% ogólnej liczby głosów,
- w IV Terminie przypadającym na dzień następujący w 24 miesięcy po Dacie Emisji - 2.555.653, co stanowiłoby 6,47% ogólnej liczby głosów,
- w V Terminie przypadającym na dzień następujący w 30 miesięcy po Dacie Emisji – 2.340.116, co stanowiłoby 5,96% ogólnej liczby głosów,
- w VI Terminie przypadającym na dzień następujący w 36 miesięcy po Dacie Emisji - 2.340.116, co stanowiłoby 5,96% ogólnej liczby głosów.

W dniu 16 września 2014 roku Spółka dokonała wykupu wszystkich wyemitowanych obligacji serii D, przy czym żadna z obligacji nie została poddana zamianie na akcje.

W dniu 4 stycznia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1.107.702 w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 12 794 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Liczba nabytych w związku z realizacją uchwały akcji własnych wyniosła na dzień 30 września 2014 roku łącznie 80 928 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty.

Stosownie do treści art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Marvipol S.A. nie wykonuje praw udziałowych z posiadanych akcji własnych, w tym prawa głosu.

21. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 września 2014 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	30-wrz-14	30-wrz-13
podstawowy zysk netto	32 818	5 921

oraz o średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-wrz-14	30-wrz-13
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	36 923 400
Emisja akcji		-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	41 551 852	36 923 400
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,79	0,16

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki, skorygowany o koszty odsetek od obligacji, pozostała do rozliczenia część kosztów emisji obligacji oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Na dzień 30 września 2014 roku nie występują czynniki rowadniające akcje z uwagi na okoliczność dokonania w dniu 16 września 2014 roku wykupu wszystkich wyemitowanych obligacji serii D, przy czym żadna z obligacji nie została poddana zamianie na akcje.

	30-wrz-14	30-wrz-13
rozwodniony zysk netto	32 818	6 078

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	30-wrz-14	30-wrz-13
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	36 923 400
Emisja akcji		-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	41 551 852	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	-	2 368 538
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	41 551 852	39 291 938
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,79	0,15

22. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Spółki z tytułu kredytów bankowych i pożyczek.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

w tysiącach złotych	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
Kredyty bankowe razem	98 122	87 022	152 229
Pożyczki razem	26 774	35 332	34 979
w tym:			
część krótkoterminowa	78 822	6 444	69 849
część długoterminowa	46 074	115 910	117 359

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
do 12 miesięcy	78 822	6 444	69 849
powyżej 1 roku do 3 lat	19 300	80 578	59 338
powyżej 3 do 5 lat	26 774	35 332	58 021
powyżej 5 lat		-	-
Kredyty i pożyczki razem	124 896	122 354	187 208

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

w tysiącach złotych	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
w walucie polskiej	124 896	122 354	187 208
w walutach obcych			-
Kredyty i pożyczki razem	124 896	122 354	187 208

W Spółce nie wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
mBank S.A. aneks	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 18.01.2013	7 500	-	31.12.2014	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A. aneks	1788/10/400/04 08.11.2010 25.06.2014	4 000	-	15.03.2015	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BOŚ S.A.	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011	58 305	58 142	30.06.2015	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A. kredyt spłacony 28.01.2014	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	-	28.08.2014	hipoteka na nieruchomości 68 000 tys. zł cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. Inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz wykazów, zezwoleń i upoważnień dot. inwestycji
mBank S.A.	02/204/12/Z/LF z 31.05.2012	33 500	20 680	29.05.2015	hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco
Getin Noble Bank S.A.	KRI/1443969 z 07.03.2014	43 000	19 300	20.01.2016	hipoteka na nieruchomości 64 500 tys. zł przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja z polisy, kaucja pełnomocnictwo do rachunków
Razem		186 305	98 122		

23. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	197 303	197 531	197 531
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	20 650	109 000	49 000
Koszty emisji	-	(1 470)	(1 470)
Wpływy z emisji obligacji netto	20 650	107 530	47 530
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-	3 248
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	1 168	2 112	1 696
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(667)	(405)	1 716
Wycena obligacji	535	1 499	-
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	(2 533)	(5 068)	(5 068)
Wykup obligacji	(92 182)	(105 896)	(69 812)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	124 274	197 303	176 841
Część krótkoterminowa	39 666	51 493	61 725
Część długoterminowa	84 608	145 810	115 116
	124 274	197 303	176 841

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii I	39 062	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	08.04.2015
Obligacje zwykłe serii K	11 394	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii L	28 980	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii N	24 424	WIBOR 1M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	30.11.2016
Obligacje zwykłe serii O	20 650	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	18.08.2017
Obligacje zwykłe serii P	6 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	22.08.2017

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
do 12 miesięcy	39 666	51 493	115 116
powyżej 1 roku do 3 lat	84 608	145 810	61 725
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	124 274	197 303	176 841

24. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
do 12 miesięcy	349	440	477
powyżej 1 roku do 3 lat	85	175	635
powyżej 3 do 5 lat	679	844	483
powyżej 5 lat	-	-	-
	1 113	1 459	1 595

25. Przychody przyszłych okresów

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	3 342	8 833	71 115
Inwestycja Bielany Residence	665	48 479	69 408
Inwestycja Art Eco	11 797	33 082	20 169
Inwestycja Hill Park Apartments	920	124	-
Pozostałe	51	19	1 094
	16 775	90 537	161 786

26. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2014 r.	334		334
Zwiększenia/Utworzenie	-		-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(125)		(125)
Wartość na dzień 30 września 2014 r.	209	-	209
Część długoterminowa			-
Część krótkoterminowa	209		209
	209	-	209
Wartość na dzień 31 grudnia 2013 r.	334	-	334
Część krótkoterminowa	334		334
Część długoterminowa			-
	334	-	334
Wartość na dzień 30 września 2013 r.	891	-	891
Część krótkoterminowa	891		891
Część długoterminowa			-
	891	-	891

Prawne

III kwartale 2014 roku w Spółce nie zostały utworzone rezerwy na sprawy sporne.

Informacje dotyczące rezerw utworzonych w I półroczu 2014 znajdują się w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym za okres 1.01.2014 - 30.06.2014, opublikowanym w dniu 21 sierpnia 2014 roku.

27. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	30-wrz-14	31-gru-13	30-wrz-13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11 885	25 325	24 308
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	4 278	4 278	400
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	566	641	614
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 554	2 571	687
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	18 283	32 815	26 009
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 278	4 278	400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	14 005	28 537	25 609

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Spółki z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów inwestycyjnych. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Spółkę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków.

28. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim przyszłych zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów oraz zakupu gruntów z tytułu podpisanych umów przedwstępnych.

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 września 2014 roku wynosi 5 684 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 26 390 tys. zł).

29. Transakcje z podmiotami powiązanymi**Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej**

Spółka, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu.

w tysiącach złotych

	01-sty-14 30-wrz-14	01-sty-13 30-wrz-13
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	-	-
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu do 31 grudnia 2013	-	9
Tomasz Wajskerber - Członek Zarządu do 30 lipca 2013 r.	-	-
Mariusz Poławski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013	450	106
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.	-	-
Paweł Szymański - Wiceprezes Zarządu od 1 stycznia do 26 sierpnia 2014	486	-
	936	115

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

	01-sty-14 30-wrz-14	01-sty-13 30-wrz-13
Aleksander Chłopecki	27	26
Cezary Kozanecki	-	-
Konstanty Malejczyk	18	18
Wiesław Różacki	27	80
Jacek Jonak	-	-
	72	124

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie

Nierozliczone saldo na dzień

	01-sty-14 30-wrz-14	01-sty-13 30-wrz-13	30-wrz-14	30-wrz-13
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	7 270	10 623	1 058	1 112
JLR Centrum Sp. z o.o.	261	217	32	30
JLR Polska Sp. z o.o.	173	175	50	24
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	32	32	4	4
JLR Łódź Sp. z o.o.	32	32	4	4
Zielona Italia Sp. z o.o.	6 362	7 874	899	4
Marvipol Development Sp. z o.o.	49	19	14	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	8	8	1	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	8	8	1	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	78	83	4	7
Caterham Polska Sp. z o.o.	9	9	1	1
AML Polska Sp. z o.o.	11	11	1	2
M Automotive Sp. z o.o.	6	6	1	1
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	9	9	1	1
Robo Wash Sp. z o.o.	8	8	1	191
Marvipol Property Sp. z o.o.	8	8	1	1
P.Z-Bud Sp. z o.o.	8	18	1	3
JLR Warszawa Sp. z o.o.	69	69	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	8	2 019	1	810
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	8	8	1	12
Marvipol Management Sp. z o.o.	8	-	1	-

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-14 30-wrz-14	01-sty-13 30-wrz-13	30-wrz-14	30-wrz-13
Sprzedaż produktów i usług c.d.				
Gdański City Center Sp. z o.o.	8	8	1	12
Verbis Gamma Sp z o.o.	8	1	1	1
Verbis Gamma Sp z o.o. SKA	99	1	37	1
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	47	43	5	2
	7 317	10 666	1 063	1 114

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-14 30-wrz-14	01-sty-13 30-wrz-13	30-wrz-14	30-wrz-13
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	6 970	5 984	586	1 862
JLR Centrum Sp. z o.o.	32	39	-	6
JLR Polska Sp. z o.o.	46	61	-	288
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	-	-	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	5	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	1 756	1 579	6	7
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	5 136	4 297	580	1 561
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	-	2	-	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Robo Wash Sp. z o.o.	-	1	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-	-	-
P.Z-Bud Sp. z o.o.	-	-	-	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-	-	-
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol Management Sp z o.o.	-	-	-	-
Gdański City Center Sp. z o.o.	-	-	-	-
Verbis Gamma Sp z o.o.	-	-	-	-
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	-	278	-	227
	6 970	6 262	586	2 089

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2014	
	01-sty-14 30-wrz-14	01-sty-13 30-wrz-13	30-wrz-14	30-wrz-13
Otrzymane dywidendy				
JLR Warszawa	-	3 485	-	-
JLR Łódź	-	1 907	-	-
JLR Gdańsk	-	1 111	-	-
JLR Polska	14 626	9 799	-	-
Marvipol TM	10 468	-	1 000	-
	25 094	16 302	-	-

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-13	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-wrz-14
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
JLR Warszawa Sp. z o.o.	4 533	-	-	285	292	4 526
Marvipol TM Sp z o.o.	6 100	-	-	381	439	6 042
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 700	-	-	95	-	1 795
Zielona Italia Sp z o.o.	8 602	-	8 602	146	146	-
JLR Polska Sp z o.o.	14 396	874	1 000	908	930	14 248
Marvipol Property Sp z o.o.	-	163	-	-	-	163
	35 331	1 037	9 602	1 815	1 807	26 774

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-12-2013	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-wrz-14
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
M Automotive Sp. z o.o.	555	450	-	35	36	1 004
Marvipol Development Sp. z o.o.	25 142	-	-	1 298	-	26 440
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	4 800	2 300	105	85	2 520
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	1 100	25	244	67	71	877
Robo Wash Sp. z o.o.	1 106	960	-	79		2 145
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	11 389	1 350	-	711	-	13 450
Marvipol Management Sp z o.o.	-	35	-	-	-	35
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	-	-	-	-	-	-
	39 292	7 620	2 544	2 295	192	46 471

30. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Udział %

	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2013
JLR Polska Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Centrum Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Sp. z o.o.*	0,21%	0,21%	0,21%
Zielona Italia Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Łódź Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Caterham Polska Sp. z o.o.	100%	100%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Robo Wash Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Property Sp. z o.o.**	90%	90%	0%
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp z o.o.	100%	100%	0%
Marvipol Management Sp z o.o.	100%	100%	0%
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	100%	100%	0%
Gdański City Center Sp. z o.o.	100%	100%	0%
Verbis Gamma Sp z o.o.***	0%	0%	0%
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.****	0%	0%	0%

*Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Marvipol Development Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:

Marvipol S.A. - 0,21% ,

Prosta 32 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 99,79% .

**Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Marvipol Property Sp z o.o. przedstawiał się następująco:

Marvipol S.A. - 90%

Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - 10%

*** Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Verbis Gamma Sp z o.o. przedstawiał się następująco:

P.Z. - Bud Sp. z o.o (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 100% .

**** Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. przedstawiał się następująco:

P.Z. - Bud Sp. z o.o (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 100% .

31. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2014 r.: 4,1755 PLN/EUR (na 31 grudnia 2013 r.: 4,1472 PLN/EUR, 30 września 2013 r.: 4,2163 PLN/EUR);

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w III kwartale 2014 roku: 4,1803 PLN/EUR; (w III kwartale 2013 r.: 4,2231 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	30-09-2014		31-12-2013		30-09-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
Aktywa razem	531 180	127 214	659 424	159 005	732 552	173 743
Aktywa trwałe	247 485	59 271	242 187	58 398	203 518	48 269
Aktywa obrotowe	283 695	67 943	417 237	100 607	529 034	125 474
Pasywa razem	531 180	127 214	659 424	159 005	732 552	173 743
Kapitał własny	238 500	57 119	208 493	50 273	175 257	41 567
Zobowiązania długoterminowe	142 854	34 212	273 146	65 863	236 958	56 200
Zobowiązania krótkoterminowe	149 826	35 882	177 785	42 869	320 337	75 976

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów emitenta	01-01-2014 30-09-2014		01-01-2013 30-09-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody ze sprzedaży i pozostałe	216 934	51 894	27 202	6 441
Koszty sprzedaży	(191 258)	(45 752)	(26 064)	(6 172)
Zyski z inwestycji	27 584	6 599	19 009	4 501
Zysk na działalności operacyjnej	53 260	12 741	20 147	4 771
Koszty finansowe netto	(18 464)	(4 417)	(16 514)	(3 911)
Zysk przed opodatkowaniem	34 796	8 323	3 633	860
Podatek dochodowy	(1 978)	(473)	2 288	542
Zysk netto za rok obrotowy	32 818	7 850	5 921	1 402

32. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie III kwartału 2014 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2014 roku

W dniu 18 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii „O”, które zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych i które nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Wielkość emisji wyniosła 20.650 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 20.650.000,00 PLN, przy czym wartość nominalna obligacji była równa cenie emisyjnej. Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana kwartalnie, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 18 sierpnia 2017 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie.

W dniu 22 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. dokonała emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii „P”, które zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych i które nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Wielkość emisji wyniosła 6.000 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 6.000.000,00 PLN, przy czym wartość nominalna obligacji była równa cenie emisyjnej. Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana kwartalnie, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 22 sierpnia 2017 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji. Zabezpieczenie obligacji stanowi hipoteka umowna łączna do kwoty 8.100.000,00 PLN ustanowiona na nieruchomościach nie będących aktywami o znacznej wartości. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie.

W dniu 6 listopada 2014 r. Marvipol S.A. podpisała z Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty i Pioneer Obligacji - Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty [dalej: Fundusze] Umowę zobowiązującą emisji i objęcia obligacji serii R, której przedmiot stanowi zobowiązanie Marvipol S.A. do wyemitowania w terminie do dnia 22 stycznia 2015 r. 40.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii R o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,00 PLN oraz zobowiązanie Funduszy do objęcia tych obligacji. Wypłata odsetek od obligacji będzie realizowana kwartalnie, a wykup obligacji przez Marvipol S.A. nastąpi w następujących terminach:

- liczba stanowiąca 10% wyemitowanych Obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2018 r.,
- liczba stanowiąca 30% wyemitowanych Obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2019 r.,
- liczba stanowiąca 60% wyemitowanych Obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2020 r.

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa 14 listopada 2014 r.