

Marvipol S.A.

**Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2009 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości
Finansowej**

Spis treści

Strona

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3-4
Bilans	5-6
Rachunek przepływów pieniężnych	7-8
Zestawienie zmian w kapitale własnym	9
Informacje objaśniające	10

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 30 września 2009 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-09 30-wrz-09	01-sty-08 30-wrz-08	01-lip-09 30-wrz-09	01-lip-08 30-wrz-08
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	4	121 560	124 802	13 422	102 994
Pozostałe przychody operacyjne	5	54 503	42 568	22 158	12 052
		176 063	167 370	35 580	115 046
Amortyzacja		(1 005)	(1 143)	(333)	(357)
Zużycie materiałów i energii		(1 687)	(1 497)	(489)	(430)
Usługi obce		(97 059)	(96 232)	(9 595)	(81 197)
Koszty świadczeń pracowniczych	7	(7 560)	(7 490)	(2 295)	(2 275)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(18)	(19)	(5)	(5)
Pozostałe koszty operacyjne	6	(52 408)	(40 479)	(20 380)	(11 996)
Zyski z inwestycji	8	90	6 844	7	123
Zysk na działalności operacyjnej		16 416	27 354	2 490	18 909
Koszty finansowe	9	(2 566)	(4 731)	(638)	(1 584)
Zysk przed opodatkowaniem		13 850	22 623	1 852	17 325
Podatek dochodowy	10	(2 977)	(4 215)	(622)	(3 477)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		10 873	18 408	1 230	13 848
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk (strata) netto		10 873	18 408	1 230	13 848
Inne całkowite dochody					
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		-	-	-	-
Rachunkowość zabezpieczeń		-	-	-	-
Skutki aktualizacji majątku trwałego		-	-	-	-
Zyski i straty aktuarialne		-	-	-	-
Udział w innych całkowitych dochodach jednostek		-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów		-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		10 873	18 408	1 230	13 848
Zysk netto przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		10 873	18 408	1 230	13 848
Udziałowcom mniejszościowym		-	-	-	-
		10 873	18 408	1 230	13 848
Całkowity dochód ogółem przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		10 873	18 408	1 230	13 848
Udziałowcom mniejszościowym		-	-	-	-
		10 873	18 408	1 230	13 848

Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej

Podstawowy (zł)	20	0,30	0,51	0,03	0,39
Rozwodniony (zł)	20	0,30	0,44	0,03	0,32

Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej

Podstawowy (zł)	20	0,30	0,51	0,03	0,39
Rozwodniony (zł)	20	0,30	0,44	0,03	0,32

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 30 września 2009 r.

w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-09	30-cze-09	31-gru-08	30-wrz-08
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Rzeczowe aktywa trwałe	11	13 164	13 398	13 697	14 206
Wartości niematerialne	12	68	75	7	7
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	13	10 158	10 158	11 358	11 181
Należności długoterminowe	14	95	95	95	95
Pozostałe inwestycje długoterminowe	14	39 555	39 332	33 319	30 189
Aktywa trwałe razem		63 040	63 058	58 476	55 678
Aktywa obrotowe					
Zapasy	16	151 640	153 423	229 246	217 332
Inwestycje krótkoterminowe		1	4	9	3 111
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-	-	301
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17	5 135	10 619	17 299	19 972
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	2 287	875	2 602	2 238
Aktywa obrotowe razem		159 063	164 921	249 156	242 954
Aktywa razem		222 103	227 979	307 632	298 632

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 30 września 2009 r.

w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-09	30-cze-09	31-gru-08	30-wrz-08
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny					
Kapitał zakładowy	19	7 183	7 183	7 183	7 183
Kapitał zapasowy		-		-	1 749
Zyski zatrzymane		89 338	88 108	78 465	85 543
Kapitał własny		96 521	95 291	85 648	94 475
Kapitał własny razem		96 521	95 291	85 648	94 475
Zobowiązania					
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	21	36 274	36 359	55 595	16 935
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21	23	31	48	161
Pozostałe zobowiązania	24	1 722	1 795	1 795	97
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	2 031	2 541	4 295	5 199
Rezerwy	23	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	21	-	-	-	28 708
Zobowiązania długoterminowe razem		40 050	40 726	61 733	51 100
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	21	34 963	42 121	46 491	67 316
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21	94	142	248	319
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		132	1 081	135	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	36 571	28 640	36 215	24 253
Przychody przyszłych okresów	22	13 519	19 725	76 909	60 916
Rezerwy	23	253	253	253	253
Zobowiązania krótkoterminowe razem		85 532	91 962	160 251	153 057
Zobowiązania razem		125 582	132 688	221 984	204 157
Kapitał własny i zobowiązania razem		222 103	227 979	307 632	298 632

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 30 września 2009 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	30-wrz-09	30-wrz-08
Zysk netto za okres	10 873	18 408
Korekty		
Amortyzacja	1 005	1 143
Przychody z tytułu odsetek	(179)	(470)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	(3 924)
Koszty finansowe	2 567	4 731
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(20)	114
Podatek dochodowy	2 977	4 215
Zmiana stanu zapasów	80 287	(3 254)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	12 164	147
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	-	3 815
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych	283	948
z wyłączeniem kredytów i leasingu		
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(63 390)	(24 729)
Podatek zapłacony	(5 244)	(3)
Inne korekty	1	(120)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	41 324	1 021

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	179	320
Dywidendy otrzymane	-	1 000
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	20	690
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 200	-
Wniesienie wkładów pieniężnych do utworzonych spółek zależnych	(1 526)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków	(534)	(658)
Nabycie aktywów finansowych	(4 710)	(103)
Pożyczki udzielone	-	6
Spłata udzielonych pożyczek	8	(6)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 363)	1 249

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 30 września 2009 r.

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	30-wrz-08
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów	3 242	23 463
Wpływy netto z emisji akcji	-	-
Wydatki na spłatę kredytów	(34 091)	(30 381)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(179)	(468)
Odsetki zapłacone	(5 248)	(8 321)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(36 276)	(15 707)
Przepływy pieniężne netto, razem	(315)	(13 437)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 602	15 675
Środki pieniężne na koniec okresu	2 287	2 238
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	63	1 591

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2009 r.

Nota

w tysiącach złotych		Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2008 r.	19	7 183	1 482	66 542	75 207
Nabycie / sprzedaż akcji własnych		-	-	-	-
Emisja akcji		-			-
Wycena obligacji		-	267	-	267
Przejęcie reklam				593	593
Zysk netto		-	-	18 408	18 408
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	18 408	18 408
Kapitał własny na dzień 30 września 2008 r.		7 183	1 749	85 543	94 475
Kapitał własny na dzień 1 października 2008 r.	19	7 183	1 749	85 543	94 475
Nabycie / sprzedaż akcji własnych					-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	(7 078)	(7 078)
Zmniejszenia, z tytułu rozliczenia obligacji			(1 749)		(1 749)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r.		7 183	-	78 465	85 648
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r.		7 183	-	78 465	85 648
Emisja akcji			-	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	10 873	10 873
Kapitał własny na dzień 30 września 2009 r.		7 183	-	89 338	96 521

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/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 00-193, ul. Stawki 3A.

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 15 lutego 2006 r. pod numerem 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 2009 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-09	30-wrz-08	30-wrz-09	30-wrz-08	30-wrz-09	30-wrz-08
Działalność kontynuowana						
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	111 689	115 233	-	-	111 689	115 233
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	8 437	8 327	8 437	8 327
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	727	444	-	-	727	444
Przychody z tytułu najmu	253	285	-	-	253	285
Przychody ze sprzedaży pozostałej	34	106	-	-	34	106
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	420	407	-	-	420	407
Przychody pozostałe operacyjne	54 353		150	-	54 503	-
Przychody razem z działalności kontynuowanej	167 476	116 475	8 587	8 327	176 063	124 802
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	167 476	116 475	8 587	8 327	176 063	124 802
Wynik segmentu	16 507	15 090	1 734	1 553	18 241	16 643
Pozostałe przychody operacyjne					-	42 568
Nieprzypisane koszty					(1 915)	(38 701)
Zyski z inwestycji					90	6 844
Zysk na działalności operacyjnej					16 416	27 354
Koszty finansowe netto					(2 566)	(4 731)
Podatek dochodowy					(2 977)	(4 215)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej					10 873	18 408
Działalność zaniechana					-	
Zysk (strata) netto z działalności						
Zysk (strata) netto					10 873	18 408
Inne całkowite dochody					-	
Inne całkowite dochody (netto)					-	
Całkowite dochody ogółem					10 873	18 408
Aktywa segmentów						
Aktywa segmentu	159 608	228 497	10 214	10 765	169 822	239 262
Nieprzypisane aktywa	-		-		52 281	59 370
Aktywa razem					222 103	298 632
Zobowiązania segmentów						
Zobowiązania segmentu	118 845	195 227	3 097	3 337	121 942	198 564
Nieprzypisane zobowiązania	-		-		3 640	5 593
Zobowiązania razem					125 582	204 157
Wydatki inwestycyjne	507	367	27	291	534	658
Amortyzacja	577	697	428	446	1 005	1 143

4. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	30-wrz-08
Przychody ze sprzedaży mieszkań	111 689	115 233
Przychody ze sprzedaży usług myjni	8 437	8 327
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	253	285
Przychody z zarządzania budynkami	727	444
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	420	407
Przychody ze sprzedaży pozostałej	34	106
	121 560	124 802

Przychody ze świadczenia usług dotyczą głównie przychodów z tytułu świadczenia usług myjni, sprzedaży usług księgowych i kadrowych, zarządzania budynkami oraz wynajmu powierzchni biurowej.

5. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	30-wrz-08
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budowy Melody Park	52 138	41 382
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów pozostałych budów	1 176	617
Odszkodowania i kary umowne	406	247
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	195	171
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	20	-
Przychody z tytułu odsetek	89	55
Pozostałe przychody operacyjne	479	96
	54 503	42 568

6. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	30-wrz-08
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(1 218)	(609)
Koszty poniesione w związku z pełnieniem funkcji inwestora zastępczego Melody	(47 398)	(37 620)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(601)	(524)
Podatki i opłaty	(364)	(310)
Składki PFRON	(137)	(125)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(77)	(95)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(9)	(12)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(118)	(4)
Ubezpieczenia	(60)	(107)
Koszty podróży służbowych	(14)	(98)
Reklama	(929)	(628)
Pozostałe koszty operacyjne NKUP	-	(91)
Koszty prowizji NKUP	(532)	(8)
Wynik na sprzedaży majątku	-	(114)
Inne	(951)	(134)
	(52 408)	(40 479)

7. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	30-wrz-08
Wynagrodzenia	(6 531)	(6 465)
Ubezpieczenia społeczne	(1 029)	(1 025)
	(7 560)	(7 490)

8. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	30-wrz-08
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	-	150
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	90	274
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	3 924
Zadeklarowana dywidenda	-	2 496
Inne	-	-
	90	6 844

9. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	30-wrz-08
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(2 151)	(4 212)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(11)	(44)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(6)	(11)
Prowizje od kredytów	(395)	(463)
Inne	(3)	(1)
	(2 566)	(4 731)

10. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	30-wrz-08
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	5 241	-
	5 241	-
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(2 264)	4 215
	2 977	4 215

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	30-wrz-08
Zysk netto za rok obrotowy	10 873	18 408
Podatek dochodowy	2 977	4 215
Zysk przed opodatkowaniem	13 850	22 623
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	2 632	4 298
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	345	(83)
	2 977	4 215

11. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych									
Grunt	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Nakłady w obcych środkach trwałych	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych									
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	10 490	-	2 541	3 572	1 020	956	-	20 120
Nabycie	-	-	-	46	101	122	105	-	609
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	83	-	(15)	-	-	-	(83)	(15)
Przeniesienia inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	(1 056)	(17)	-	-	(1 073)
Wartość brutto na dzień 30 września 2008 r.	1 458	10 573	-	2 572	2 617	1 125	1 061	-	19 641
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.	1 458	10 573	276	2 548	2 325	1 046	1 088	-	19 362
Nabycie	-	-	-	12	83	255	-	83	460
Przesunięcia ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	(52)	-	-	-	(52)
Likwidacja	-	-	-	(10)	(5)	-	-	-	(15)
Wartość brutto na dzień 30 września 2009 r.	1 458	10 573	276	2 550	2 351	1 301	1 088	83	19 755
w tysiącach złotych									
Grunt	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Nakłady w obcych środkach trwałych	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r.	-	(1 717)	-	(1 042)	(746)	(570)	(542)	-	(4 616)
Amortyzacja za okres	-	(311)	-	(151)	(474)	(74)	(119)	-	(1 129)
Zbycie	-	-	-	14	282	15	-	-	311
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2008 r.	-	(2 028)	-	(1 179)	(938)	(629)	(661)	-	(5 434)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2009 r.	-	(2 132)	(1)	(1 190)	(1 008)	(632)	(702)	-	(5 665)
Amortyzacja za okres	-	(313)	(13)	(141)	(338)	(68)	(113)	(6)	(992)
Przesunięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	56	-	-	-	56
Likwidacja	-	-	-	10	-	-	-	-	10
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2009 r.	-	(2 445)	(14)	(1 321)	(1 290)	(700)	(815)	(6)	(6 591)
Wartość netto									
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	8 773	-	1 499	2 826	450	415	-	15 504
Na dzień 30 września 2008 r.	1 458	8 545	-	1 393	1 679	496	400	-	14 206
Na dzień 1 stycznia 2009 r.	1 458	8 441	275	1 358	1 317	414	386	-	13 697
Na dzień 30 września 2009 r.	1 458	8 128	262	1 229	1 061	601	273	77	13 164

12. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	56
Nabycie	1
Wartość brutto na dzień 30 września 2008 r.	57
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.	59
Nabycie	74
Wartość brutto na dzień 30 września 2009 r.	133
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r., w tym:	(36)
Amortyzacja za okres	(14)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2008 r.	(50)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2009 r., w tym:	(52)
Amortyzacja za okres	(13)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2009 r.	(65)

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
Wartość netto	
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	20
Na dzień 30 września 2008 r.	7
Na dzień 1 stycznia 2009 r.	7
Na dzień 30 września 2009 r.	68

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
Wartość netto na początek okresu	11 358	7 258	7 258
Zbycie	(1 200)	-	-
Zmiana wartości godziwej	-	4 100	3 923
Wartość netto na koniec okresu	10 158	11 358	11 181

Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomość w Warszawie wynajmowaną stronie trzeciej. Umowa najmu zawarta jest na okres pięcioletni.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują także niezagospodarowane 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, oraz działka o nr ewid. 432/8, co do których Spółka nie ma sprecyzowanych planów. W chwili obecnej Spółka czerpie zyski z tych nieruchomości poprzez wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości.

Dnia 16 lutego 2009 roku aktem notarialnym została zawarta umowa sprzedaży stanowiącej lokal niemieszkalny nieruchomości położonej w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 52/54.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 10 158 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 11 358 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

14. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
Należności długoterminowe	95	95	95
Udziały w jednostkach powiązanych	39 555	33 319	30 189
	39 650	33 414	30 284

Spółka posiada 100% udziałów w następujących spółkach zależnych.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
JLR Polska Sp. z o.o.	3 722	3 722	3 722
JLR Centrum Sp. z o.o.	2 168	2 168	2 168
Mokotów Park Sp. z o.o.	220	110	150
Marvipol Development Sp. z o.o.	100	50	50
Melody Park Sp. z o.o.	23 942	23 942	23 942
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	3 222	3 222	102
Prosta 32 Sp. z o.o.	4 872	52	52
JLR Łódź Sp. z o.o.	1 003	53	3
Caterham Polska Sp. z o.o.	303	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	3	-	-
	39 555	33 319	30 189

Wszystkie powyżej wymienione spółki objęte są konsolidacją na poziomie Grupy Marvipol S.A. (konsolidacja metodą pełną).

15. 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	
	30-09-2009	31-12-2008	30-09-2009	31-12-2008	30-09-2009	31-12-2008
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(374)	(391)	(374)	(391)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 453)	(1 633)	(1 453)	(1 633)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	89	105	-	-	89	105
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	-	-	-	-
Świadczenia pracownicze	18	85	-	-	18	85
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	567	11 824	(994)	(14 473)	(427)	(2 649)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	116	151	-	-	116	151
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	37	-	-	-	37
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	790	12 202	(2 821)	(16 497)	(2 031)	(4 295)
Kompensata	(790)	(12 202)	790	12 202	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(2 031)	(4 295)	(2 031)	(4 295)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2008	Zmiana różnic przejsć. ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 30-09-2009
Rzeczowe aktywa trwałe	(391)	17	(374)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 633)	180	(1 453)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	105	(16)	89
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	-
Świadczenia pracownicze	85	(67)	18
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(2 649)	2 222	(427)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	151	(35)	116
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	37	(37)	-
Pozostałe	-	-	-
	(4 295)	2 264	(2 031)

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-09-2008	31-12-2007	30-09-2008	31-12-2007	30-09-2008	31-12-2007
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(382)	(260)	(382)	(260)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 599)	(854)	(1 599)	(854)
Pozostałe zobowiązania	-	130	-	-	-	130
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	112	17	-	-	112	17
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	(114)	(85)	(114)	(85)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	124	-	-	-	124
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	14 676	206	(18 430)	(231)	(3 754)	(25)
Wycena obligacji	45	25	-	-	45	25
Strata podatkowa	417	-	-	-	417	-
Pozostałe	76	41	-	(97)	76	(56)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 326	543	(20 525)	(1 527)	(5 199)	(984)
Kompensata	(15 326)	(543)	15 326	543	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(5 199)	(984)	(5 199)	(984)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-12-2007	Zmiana różnic przejsć ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 30-09-2008
Rzeczowe aktywa trwałe	(260)	(122)	(382)
Nieruchomości inwestycyjne	(854)	(745)	(1 599)
Pozostałe zobowiązania	130	(130)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17	95	112
Pożyczki udzielone i otrzymane	(85)	(29)	(114)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	124	(124)	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(25)	(3 729)	(3 754)
Wycena obligacji	25	20	45
Strata podatkowa	-	581	417
Pozostałe	(56)	132	76
	(984)	(4 051)	(5 199)

16. Zapasy

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
Produkty w toku	129 830	181 386	168 717
Wyroby gotowe	21 642	47 702	48 611
Towary	168	158	4
	151 640	229 246	217 332

Podział zapasów na dzień 30 września 2009 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Osiedle Platany	-	276	-
Inwestycja Mokotów Residence	-	19	-
Inwestycja Villa Avanti	-	20 814	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	533	-
Inwestycja Villa Cavaletti	3 117	-	-
Inwestycja Prosta Tower	21 363	-	-
Inwestycja Bernardyńska	59 159	-	-
Inwestycja Pasymska	46 169	-	-
Inne	22	-	168
	129 830	21 642	168

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
Należności z tytułu dostaw i usług	4 722	14 839	7 472
Zadeklarowana dywidenda od JLR Polska Sp. z o.o.	-	-	9 268
Pozostałe należności	231	2 267	791
Rozliczenie międzyokresowe	182	193	2 441
	5 135	17 299	19 972

18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
Środki pieniężne w kasie	492	585	621
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	1 795	2 017	1 617
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	2 287	2 602	2 238

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 2009 r. wynosi 63 tys zł.

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje		
	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	35 914 200	35 914 200	35 914 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	35 914 200	35 914 200	35 914 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2009 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	29 625 000	5 925 000	82,49%	82,49%
Cosinda Holdings Limited*	4 679 113	4 679 113	935 823	13,03%	13,03%
Andrzej Nizio	1 559 200	1 559 200	311 840	4,34%	4,34%
Inne podmioty	50 887	50 887	10 177	0,14%	0,14%
	35 914 200	35 914 200	7 182 840	100,00%	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek, który posiada 95% udziałów w tej spółce i Andrzeja Nizio, który posiada 5% udziałów w tej spółce.

Na dzień 30 września 2009 r. oraz 31 grudnia 2008 r. zarejestrowany kapitał zakładowy składał się z 35 914 200 akcji nieuprzywilejowanych co do głosu.

20. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 września 2009 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

30-wrz-09	30-wrz-08
10 873	18 408

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-wrz-09	30-wrz-08
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	35 914 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	35 914 200	35 914 200

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 30 września 2009 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki (w 2008 roku skorygowanego o koszty odsetek od obligacji) w kwotach:

30-wrz-09	30-wrz-08
10 873	16 412
10 873	16 412

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	30-wrz-09	30-wrz-08
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	35 914 200
Wpływ emisji obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych 16.11.2007 r.	-	1 456 980
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	35 914 200	37 371 180

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych, obligacji i leasingu finansowego

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

Zobowiązania długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki	36 274	55 595	16 935
Obligacje zamienne na akcje	-	-	28 708
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	48	161
	36 297	55 643	45 804

Zobowiązania krótkoterminowe

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Spółki	34 963	46 491	67 316
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	94	248	319
	35 057	46 739	67 635

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

	Kredytodawca (nazwa banku)	Numer umowy kredytowej	data zawarcia umowy kredytowej	przyznana kwota kredytu (w tys zł)	Stan na dzień	
					30-wrz-09	31-gru-08
1.	DnB Nord Polska S.A.	1015063965	05.10.2006	1 935	1 495	1 654

Zabezpieczenia :

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 1 935 tys. zł, hipoteka łączna zwykła i 1 000 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, maszyn i urządzeń, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, przewłaszczenie maszyn i urządzeń myjni o łącznej wartości min. 400 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł.

2.	DnB Nord Polska S.A.	1015063967	05.10.2006	1 160	896	991
----	-----------------------------	------------	------------	-------	-----	-----

Zabezpieczenia :

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 1 160 tys. zł hipoteka zwykła i 700 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł.

3.	BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB	17.09.2006	80 000	44 220	44 368
----	----------------------	----------------	------------	--------	--------	--------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Spółki: 70 677 tys. zł hipoteka zwykła i 6 800 tys. zł hipoteka kaucyjna

Inne zabezpieczenia: cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Osiedle Platany (Ryżowa) i Villa Avanti (Grenadierów), poręczenie jednostki zależnej do kwoty 60 000 tys. zł

4.	BRE Bank S.A.	02/316/06/Z/VV	17.07.2006	2 000	4 496	1 593
	aneks		04.07.2007	3 000		

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 5 500 tys zł, hipoteka kaucyjna.

5.	ING Bank Śląski		17.09.2007	18 000	6 887	15 257
----	------------------------	--	------------	--------	-------	--------

Zabezpieczenia:

Kredyt zabezpieczono mającym najwyższe pierwszeństwo zastawem rejestrowym na 3 591 420 akcjach Spółki.

6.	DnB Nord Polska S.A.	1015063966	05.10.2006	3 500	4 335	4 920
	aneks		07.02.2008	1 500		

Zabezpieczenia :

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 7 500 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku.

7. Kredyt Bank S.A.	1496403WA28090700	28.09.2007	8 000	-	6 603
----------------------------	-------------------	------------	-------	---	-------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 9 600 tys. zł hipoteka kaucyjna, weksel in blanco oraz sądowy zastaw rejestrowy na 1 600 000 akcji serii A Spółki Marvipol S.A. W dniu 20 maja 2009 roku kredyt został spłacony.

8. BRE Bank S.A.	02/336/0/Z/OB	24.12.2008	30 000	8 908	26 700
-------------------------	---------------	------------	--------	-------	--------

Zabezpieczenia:

Hipoteka kaucyjna do kwoty 35 000 tys. zł na nieruchomościach Spółki oraz cesja wierzytelności należnych od nabywców mieszkań inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), i Osiedle Platany (Ryżowa), Villa Avanti (Grenadierów), pełnomocnictwo do rachunku, poręczenie jednostki zależnej na 30 000 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu obligacji zamiennych na akcje

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
Przychody z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-	30 000
Koszty emisji	-	-	(162)
Przychody z emisji obligacji zamiennych na akcje netto	-	-	29 838
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-	(1 749)
Naliczone odsetki skapitalizowane na zapasach	-	-	341
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	-	-	278
Razem	-	-	28 708

W dniu 30 grudnia 2008 roku Spółka umorzyła 60 sztuk Obligacji na okaziciela serii A zamiennych na akcje zwykłe, o wartości nominalnej 500 tys. zł każda.

22. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się wyłącznie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów dotyczyły następujących projektów:

w tysiącach złotych

	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
Inwestycja Mokotów Residence	50	638	974
Inwestycja Wiatraczna Residence	50	51 732	49 989
Inwestycja Osiedle Platany	49	17 663	7 166
Inwestycja Prosta Tower	-	-	-
Inwestycja Villa Avanti	10 678	6 378	2 525
Inwestycja Villa Cavaletti	2 674	-	-
Naliczone odsetki od nieterminowych wpłat	18	38	77
Pozostałe	-	460	185
Razem	13 519	76 909	60 916

23. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2009 r.	253	-	253
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-
Wartość na dzień 30 września 2009 r.	253	-	253
Część długoterminowa	-	-	-
Część krótkoterminowa	253	-	253
Razem	253	-	253

Prawne

Spółka jest w sporze z nabywcą mieszkania, któremu Spółka wypowiedziała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2007 r. całkowita kwota roszczenia wynosiła 213 tys. zł i na taką kwotę została utworzona rezerwa. W dniu 1 października 2009 roku zgodnie z wyrokiem Sądu I instancji Spółka wypłaciła kwotę 50 tys. zł. Sprawa jest w toku.

Spółka została pozwana przez klientkę o zapłatę odszkodowania w związku z uszkodzeniem samochodu na myjni Robo Wash Center. Wartość przedmiotu sporu wynosi 5 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę. Sprawa jest w toku.

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30-wrz-09	31-gru-08	30-wrz-08
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	34 450	35 285	21 702
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 722	1 795	98
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	257	195	1 605
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 864	735	945
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	38 293	38 010	24 350
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 722	1 795	97
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	36 571	36 215	24 253

Wszystkie zobowiązania zarówno na koniec września 2009 oraz 2008 roku denominowane są w złotych polskich.

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.

25. Zobowiązania warunkowe

W styczniu 2008 roku do Spółki wpłynął pozew jednego ze współwłaścicieli działki przy ul. Bernardyńskiej (objętej planowanym przez Spółkę projektem Bernardyńska) o wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wysokości 3/8 we współwłasności nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej zawartej przez Spółkę z powodem i nabycie przez Spółkę udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4 318 tys. zł. Zgodnie z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2007 roku, jednak w ustalonym terminie strony nie przystąpiły do aktu. W dniu 25 stycznia 2008 roku Spółka złożyła odpowiedź na pozew wskazując, iż w związku z dokonaniem przez Spółkę w dniu 14 września 2007 roku przeniesieniem praw i roszczeń z umów przedwstępnych na Mokotów Park Sp. z o.o., Spółka nie powinna być stroną tego postępowania. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, I Wydział Cywilny.

W 2007 roku Spółka zakupiła teren przy ul. Pasymskiej w Warszawie. Nabycie nastąpiło w oparciu o księgę wieczystą nie zawierającą wzmianek wpisów i ostrzeżeń, z notarialnym zapewnieniem zbywców, iż nie toczą się postępowania sądowe, a więc nabycie było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Badanie księgi przed transakcją nie wykazało zagrożeń. Po nabyciu ujawniło się postępowanie sądowe (wzmianka o ostrzeżeniu z daty po nabyciu) w odniesieniu do części nieruchomości, w którym osoby z rodziny jednego ze zbywców dochodzą ustalenia, iż nabyły tę nieruchomość w trybie ustawy o nabyciu własności gospodarstw rolnych. Osoby te wygrały sprawę w I instancji, zarówno zbywca jak i Marvipol złożyli apelację. Szanse powodzenia apelacji są duże gdyż orzeczenie sądu I instancji zawiera wady formalne i merytoryczne. Wartość zobowiązania - nieokreślona - spór dotyczy ok. 6 700 m. kw. nabytych przez Marvipol S.A. za 1 tys. zł za m. kw.

W listopadzie 2008 roku Spółka Marvipol S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie sprzeciw od orzeczenia SKO oddalającego wniosek w sprawie ustalenia iż aktualizacja opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przy ulicy Bernardyńskiej jest nieuzasadniony. Wartość zobowiązania 430 tys. zł.

Spółka Marvipol S.A. złożyła skargę na postanowienie Wojewody Mazowieckiego uchylające postanowienie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o zawieszeniu postępowania w sprawie dotyczącej pozwolenia na budowę na czas rozpoznania sprawy przez WSA. Postępowanie zapoczątkowane wnioskami sąsiadki nieruchomości Spółki dotyczące inwestycji zakończonej i oddanej do użytkowania. Wartość zobowiązania - nieokreślona.

W lutym 2009 roku Spółka Marvipol S.A. złożyła odwołanie do Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie od zawiadomienia prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w sprawie stanowiska SPEC S.A. wobec zespołu budynków przy ul. Pasymskiej. Wartość zobowiązania 500 tys. zł.

W kwietniu 2009 roku Spółka Marvipol S.A. złożyła odwołanie do Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie od zawiadomienia prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w sprawie stanowiska SPEC S.A. wobec zespołu budynku przy al. Wyścigowej. Wartość zobowiązania 200 tys. zł.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w notce 23.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Ogólnym celem podejmowania transakcji z podmiotami powiązanymi, dysponującymi fundamentalną wiedzą w obszarze funkcjonowania Spółki, jest jak najlepsze służeń działalności Spółki i optymalizowanie kreowanej przez Spółkę wartości dodanej.

Transakcje z kadrą kierowniczą

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.

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej Spółki kształtowało się w sposób następujący:

	01-sty-09 30-wrz-09	01-sty-08 30-wrz-08
w tysiącach złotych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 603	877
	1 603	877

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej Spółki kształtowało się w sposób następujący:

	01-sty-09 30-wrz-09	01-sty-08 30-wrz-08
w tysiącach złotych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	27	-
	27	-

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-09 30-wrz-09	01-sty-08 30-wrz-08	30-wrz-09	30-wrz-08
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	52 597	42 515	91	6 128
JLR Centrum Sp. z o.o.	166	864	17	-
JLR Polska Sp. z o.o.	183	190	24	25
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	23	18	5	1
JLR Łódź Sp. z o.o.	23	-	4	-
Melody Park Sp. z o.o.	52 157	41 403	30	6 082
Marvipol Development Sp. z o.o.	14	13	2	4
Mokotów Park Sp. z o.o.	15	14	2	12
Prosta 32 Sp. z o.o.	15	13	2	4
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	4	-
AML Polska Sp. z o.o.	1	-	1	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	82	119	80	130
	52 679	42 634	171	6 258

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-09 30-wrz-09	01-sty-08 30-wrz-08	30-wrz-09	30-wrz-08
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	749	250	2 316	12
JLR Centrum Sp. z o.o.	171	140	11	12
JLR Polska Sp. z o.o.	30	5	-	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	-	-	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-	-	-
Melody Park Sp. z o.o.	508	105	2 305	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	-	-	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	40	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-	-	-
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	323	937	-	22
	1 072	1 187	2 316	34
Przychody z inwestycji				
Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Centrum Sp. z o.o.	-	791	-	791
Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Polska Sp. z o.o.	-	1 705	-	9 268
	-	2 496	-	10 059

Wszystkie nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi są wyceniane na warunkach transakcji rynkowych i mają być uregulowane w terminie 6 miesięcy od daty bilansowej. Żadne z sald nie jest zabezpieczone.

27. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Marvipol S.A.

	Udział %		
	30-09-2009	31-12-2008	30-08-2008
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.	100%	100%	100%
Melody Park 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%	-	-
AML Polska sp. z o.o.	100%	-	-

28. 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 2009 r.: 4,2226 PLN/EUR (na 31 grudnia 2008 r.: 4,1724 PLN/EUR, 30 września 2008 r.: 3,4083 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 kwartału 2009 roku: 4,3993 PLN/EUR; (w III kwartale 2008 r.: 3,4247 PLN/EUR), oraz dla danych na 31 grudnia 2008 roku na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2008 roku: 3,5321 PLN/EUR.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	30-09-2009		31-12-2008		30-09-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
Aktywa razem	222 103	52 599	307 632	73 730	298 632	87 619
Aktywa trwałe	63 040	14 929	58 476	14 015	55 678	16 336
Aktywa obrotowe	159 063	37 669	249 156	59 715	242 954	71 283
Pasywa razem	222 103	52 599	307 632	73 730	298 632	87 619
Kapitał własny	96 521	22 858	85 648	20 527	94 475	27 719
Zobowiązania długoterminowe	40 050	9 485	61 733	14 796	51 100	14 993
Zobowiązania krótkoterminowe	85 532	20 256	160 251	38 407	153 057	44 907

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja rachunku zysków i strat emitenta	01-01-2009 30-09-2009		01-01-2008 31-12-2008		01-01-2008 30-09-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
Przychody ze sprzedaży i pozostałe	176 063	40 021	204 673	57 947	115 046	33 593
Koszty sprzedaży	(159 737)	(36 310)	(182 770)	(51 745)	(96 260)	(28 108)
Zyski z inwestycji	90	20	7 075	2 003	123	36
Zysk na działalności operacyjnej	16 416	3 732	28 978	8 204	18 909	5 521
Koszty finansowe netto	(2 566)	(583)	(13 543)	(3 834)	(1 584)	(463)
Zysk przed opodatkowaniem	13 850	3 148	15 435	4 370	17 325	5 059
Podatek dochodowy	(2 977)	(677)	(4 106)	(1 162)	(3 477)	(1 015)
Zysk netto za rok obrotowy	10 873	2 472	11 329	3 207	13 848	4 044

29. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie III kwartału 2009 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2009 roku

W dniu 30 lipca 2009 roku Marvipol S.A., w związku z podjęciem przez Bank PEKAO S.A. pozytywnej decyzji kredytowej, podpisała z Bankiem PEKAO S.A. tzw. „Confirmation Letter” dotyczący współfinansowania przez Bank nie więcej niż 60% całkowitych kosztów projektu „Prosta Tower” poprzez kredyt budowlany w transzach, zgodnie z harmonogramem prac, oraz kredyt VAT na czas realizacji budowy, a następnie po upływie 24 miesięcy pięcioletni kredyt inwestycyjny refinansujący przedmiotowy kredyt budowlany. Kwota i waluta kredytu budowlanego, refinansowanego następnie kredytem inwestycyjnym: równowartość w PLN kwoty max EUR 12M. „Confirmation Letter” wygaśnie, o ile umowa kredytowa nie zostanie podpisana do 30 października 2009 roku. W dniu 16 października 2009 roku Spółka otrzymała zgodę Banku na wnioskowaną przez Spółkę zmianę terminu ważności listu do dnia 31 grudnia 2009 roku.

W dniu 3 sierpnia 2009 roku Marvipol S.A. zawarła z Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa konstrukcji nadziemnej części budynku Prosta Tower. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 7 050 tys. zł. Termin realizacji Umowy ustalono na okres od 15 sierpnia 2009 roku do 15 sierpnia 2010 roku.

W dniu 24 sierpnia 2009 roku Marvipol S.A. otrzymała aneks nr 2 z dnia 21 sierpnia 2009 roku do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa z dnia 09 stycznia 2007 roku z Wojdyła – Budownictwo Sp. z o.o. dot. inwestycji Wiatraczna Residence. Na mocy aneksu obniżeniu uległa wysokość wynagrodzenia należnego z tytułu realizacji umowy z kwoty 40 101 tys. zł do kwoty 37 637 tys. zł. Termin realizacji umowy został ustalony na dzień 15 sierpnia 2009 roku. Pozostałe warunki umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 25 sierpnia 2009 roku powołana została spółka AML Polska Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Siedzibą spółki jest miasto Warszawa. Przedmiotem działalności AML Polska Sp. z o.o. jest dystrybucja samochodów brytyjskiej marki Aston Martin.

W dniu 9 września 2009 roku Marvipol S.A. zawarła z Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa nadziemnej części, z wyłączeniem konstrukcji, budynku Prosta Tower. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 32 940 tys. złotych. Termin realizacji umowy ustalono na okres od 15 stycznia 2010 roku do 30 kwietnia 2011 roku.

W dniu 8 października 2009 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji w ramach kapitału docelowego, z kwoty 7 182 840 złotych do kwoty nie wyższej niż 7 782 840 złotych, to jest o kwotę nie wyższą niż 600 000 złotych, w drodze emisji nowych akcji zwykłych na okaziciela, w ilości nie większej niż 3 000 000 o wartości nominalnej 0,20 złotych, oznaczonych jako seria D. Emisja nowych akcji zostanie dokonana w formie subskrypcji prywatnej skierowanej do nie więcej niż 99 inwestorów, przy czym Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, pozbawia w całości dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru co do akcji serii D, na co otrzymał zgodę Rady Nadzorczej Spółki. Akcje serii D będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy 2009. Zgodnie z warunkami emisji oraz subskrypcji określonymi w trybie § 8 ust. 2 Statutu Spółki, cena emisyjna została ustalona w kwocie 11,00 złotych za każdą akcję serii D.

W dniu 15 października 2009 roku, w następstwie zlecenia przez Marvipol S.A. wykonania przez Warbud S.A. dodatkowych prac budowlanych przy realizacji projektu inwestycyjnego „Melody Park”, na mocy aneksu pomiędzy Marvipol S.A. a WARBUD S.A. do umowy z 25 września 2007 roku, postanowiono zmienić wartość przedmiotu umowy z kwoty 114 600 tys. zł do kwoty 114 985 tys. zł, tj. o kwotę 385 tys. zł i ustalić termin zakończenia robót na dzień 30 października 2009 roku.

W dniu 21 października 2009 roku Marvipol S.A. otrzymała prawomocną decyzję w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu.

W dniu 28 października 2009 roku Marvipol S.A. zawarła z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w ramach inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”, usytuowanego na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 32 356 tys. złotych. Termin realizacji umowy ustalono na okres od 1 grudnia 2009 roku do 15 lipca 2011 roku.

W Spółce nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia mające wpływ na jej działalność.

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 4 listopada 2009 roku