

Marvipol S.A.

Skrócone jednostkowe kwartalne sprawozdanie finansowe za I kwartał 2013 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 2013 r. do 31 marca 2013 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-13 31-mar-13	01-sty-12 31-mar-12
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	4	5 697	22 078
Pozostałe przychody operacyjne	5	1 112	608
		6 809	22 686
Amortyzacja		(360)	(322)
Zużycie materiałów i energii		(491)	(755)
Usługi obce	9	(1 663)	(12 375)
Koszty świadczeń pracowniczych	7	(2 096)	(2 380)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(11)	(13)
Pozostałe koszty operacyjne	6	(2 404)	(1 531)
Zyski z inwestycji	8	6 215	3 956
Zysk na działalności operacyjnej		5 999	9 266
Koszty finansowe	10	(5 506)	(5 866)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-
Zysk przed opodatkowaniem		493	3 400
Podatek dochodowy	11	916	(182)
Zysk netto z działalności kontynuowanej za okres		1 409	3 218
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		1 409	3 218
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		1 409	3 218
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	21	0,04	0,09
Rozwodniony (zł)	21	0,03	0,05

Mariusz Wojciech Książek
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 31 marca 2013 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	12	11 304	11 600	12 245
Wartości niematerialne	13	124	139	111
Prawa wieczystego użytkowania gruntów		-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	14	2 789	5 252	14 804
Należności długoterminowe	15	-	-	160
Udzielone pożyczki	15	44 114	43 683	58 842
Pozostałe inwestycje długoterminowe	15	189 520	189 506	185 522
Aktywa trwałe razem		247 851	250 180	271 684
Aktywa obrotowe				
Zapasy	17	381 528	348 579	193 044
Inwestycje krótkoterminowe		-	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 350	1 350	219
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	9 785	15 234	10 089
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	1 304	438	2 720
Aktywa obrotowe razem		393 967	365 601	206 072
Aktywa razem		641 818	615 781	477 756

Mariusz Wojciech Książek
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 31 marca 2013 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał zakładowy	20	7 385	7 385	7 385
Kapitał zapasowy		12 124	12 124	10 682
Kapitał rezerwowy		18 852	18 852	35 911
Akcje własne		(816)	(766)	(10 090)
Zyski zatrzymane		136 448	135 039	116 678
Kapitał własny		173 993	172 634	160 566
Kapitał własny razem		173 993	172 634	160 566
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	163 447	142 395	90 123
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24	1 100	1 189	995
Pozostałe zobowiązania	27	1 364	1 389	1 722
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16	4 337	5 253	6 735
Rezerwy	26	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	66 175	85 607	175 840
Zobowiązania długoterminowe razem		236 423	235 833	275 415
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	22	1 212	1 341	17 315
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24	438	497	532
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	27	31 063	40 435	12 203
Przychody przyszłych okresów	25	64 649	52 128	8 832
Rezerwy	26	956	989	1 039
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	133 084	111 924	1 854
Zobowiązania krótkoterminowe razem		231 402	207 314	41 775
Zobowiązania razem		467 825	443 147	317 190
Kapitał własny i zobowiązania razem		641 818	615 781	477 756

Mariusz Wojciech Książek
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 marca 2013 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-13 31-mar-13	01-sty-12 31-mar-12
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	1 409	3 218
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	360	322
Przychody z tytułu odsetek i udziału w zyskach (dywidendy)	(6 390)	(3 939)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Koszty finansowe	4 432	5 427
Zysk/strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	193	-
Likwidacja środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy	(916)	182
Zmiana stanu zapasów	(28 926)	(319)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	7 356	(1 147)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(33)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(9 397)	1 605
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	12 521	(6 405)
Koszt emisji obligacji	780	-
Podatek zwrócony	-	-
Podatek zapłacony	-	(1 124)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(18 611)	(2 180)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	477	129
Dywidendy otrzymane	3 485	2 566
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	2 270	-
Skup akcji własnych	(50)	(1 350)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(49)	(249)
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Wniesienie wkładów pieniężnych	(14)	(220)
Zbycie aktywów finansowych	-	-
Pożyczki udzielone	(1 460)	(6 255)
Pożyczki spłacone	1 550	3 025
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 209	(2 354)

Mariusz Wojciech Książek
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 marca 2013 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-13 31-mar-13	01-sty-12 31-mar-12
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji obligacji	-	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	21 294	14 331
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(408)	(4 960)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(148)	(126)
Płatności zobowiązań z tytułu obligacji	-	-
Odsetki zapłacone	(7 470)	(8 133)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	13 268	1 112
Przepływy pieniężne netto, razem	866	(3 422)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	438	6 142
Środki pieniężne na koniec okresu	1 304	2 720
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	378	163

Mariusz Wojciech Książek
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 marca 2013 r.

Nota

w tysiącach złotych		Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2012 r.	20	7 385	(8 740)	10 682	23 117	126 254	158 698
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	12 794	(12 794)	-
Nabycie akcji własnych		-	(1 350)	-	-	-	(1 350)
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	3 218	3 218
Kapitał własny na dzień 31 marca 2012 r.		7 385	(10 090)	10 682	35 911	116 678	160 566
Kapitał własny na dzień 1 kwietnia 2012 r.	20	7 385	(10 090)	10 682	35 911	116 678	160 566
Koszt na nabycie akcji własnych		-	-	-	(17 059)	17 059	-
Nabycie akcji własnych		-	(1 919)	-	-	-	(1 919)
Wartość sprzedanych akcji własnych		-	11 243	-	-	-	11 243
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	1 442	-	-	1 442
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	1 302	1 302
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 r.		7 385	(766)	12 124	18 852	135 039	172 634
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.		7 385	(766)	12 124	18 852	135 039	172 634
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	(50)	-	-	-	(50)
Wartość sprzedanych akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	1 409	1 409
Kapitał własny na dzień 31 marca 2013 r.		7 385	(816)	12 124	18 852	136 448	173 993

Mariusz Wojciech Książek
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/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 pod numerem 0000250733 po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 roku 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 31 marca 2013 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	
	31-mar-13	31-mar-12	31-mar-13	31-mar-12	31-mar-13	31-mar-12
Działalność kontynuowana						
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	-	14 173	-	-	-	14 173
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	2 410	2 549	2 410	2 549
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	146	277	-	-	146	277
Przychody z tytułu najmu	19	97	-	-	19	97
Przychody z tytułu doradztwa marketingowego i promocyjnego	2 919	4 797	-	-	2 919	4 797
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	203	185	-	-	203	185
Pozostałe przychody operacyjne	1 112	572	-	36	1 112	608
Przychody razem z działalności kontynuowanej	4 399	20 101	2 410	2 585	6 809	22 686
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	4 399	20 101	2 410	2 585	6 809	22 686
Wynik segmentu	(510)	5 381	371	213	(139)	5 594
Nieprzypisane koszty					(77)	(284)
Zyski z inwestycji					6 215	3 956
Zysk na działalności operacyjnej					5 999	9 266
Koszty finansowe netto					(5 506)	(5 866)
Podatek dochodowy					916	(182)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej					1 409	3 218
Działalność zaniechana					-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej					-	-
Zysk (strata) netto					1 409	3 218
Inne całkowite dochody					-	-
Inne całkowite dochody (netto)					-	-
Całkowite dochody ogółem					1 409	3 218
Aktywa segmentów						
Aktywa segmentu	387 838	204 830	8 128	8 359	395 966	213 189
Nieprzypisane aktywa					245 852	264 567
Aktywa razem					641 818	477 756
Zobowiązania segmentów						
Zobowiązania segmentu	453 551	304 253	3 162	2 866	456 713	307 119
Nieprzypisane zobowiązania					11 112	10 071
Zobowiązania razem					467 825	317 190
Wydatki inwestycyjne	49	234	-	15	49	249
Amortyzacja	174	146	186	176	360	322

4. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-mar-12
Przychody ze sprzedaży mieszkań	-	14 173
Przychody ze sprzedaży usług myjni	2 410	2 549
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	19	97
Przychody z zarządzania budynkami	146	277
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	203	185
Przychody z tytułu doradztwa marketingowego i promocyjnego	2 919	4 797
	5 697	22 078

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

	31-mar-13	31-mar-12
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów	1 059	380
Odszkodowania i kary umowne	20	-
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	-	-
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	15
Pozostałe przychody operacyjne	33	213
	1 112	608

6. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-mar-12
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(994)	(449)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(590)	(285)
Podatki i opłaty	(101)	(143)
Składki PFRON	(36)	(36)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(17)	(72)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(131)	(138)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(27)	(2)
Ubezpieczenia	(28)	(23)
Reklama	(45)	(56)
Opłaty licencyjne	(425)	(307)
Inne	(10)	(20)
	(2 404)	(1 531)

7. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-mar-12
Wynagrodzenia	(1 743)	(1 969)
Ubezpieczenia społeczne	(353)	(411)
	(2 096)	(2 380)

8. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych	31-mar-13	31-mar-12
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	997	1 373
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	19	17
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	(193)	-
Dywidenda	5 392	2 566
	6 215	3 956

9. Usługi obce

w tysiącach złotych	31-mar-13	31-mar-12
Koszt budowy mieszkań	-	(10 742)
Inne	(1 663)	(1 633)
	(1 663)	(12 375)

10. Koszty finansowe

w tysiącach złotych	31-mar-13	31-mar-12
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(4 411)	(4 606)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(21)	(28)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	-	-
Prowizje od kredytów	(146)	(437)
Koszty obsługi obligacji	(906)	(793)
Inne	(22)	(2)
	(5 506)	(5 866)

11. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych	31-mar-13	31-mar-12
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za okres	-	1 350
	-	1 350
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(916)	(1 168)
Podatek dochodowy	(916)	182

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych	31-mar-13	31-mar-12
Zysk netto za okres	1 409	3 218
Podatek dochodowy	(916)	182
Zysk przed opodatkowaniem	493	3 400
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	94	646
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(1 010)	(464)
	(916)	182

12. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

	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
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	10 577	396	3 163	2 522	1 053	524	126	19 816
Nabycie	-	-	-	22	-	61	-	68	151
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienia inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2012 r.	1 455	10 577	396	3 185	2 522	1 114	524	194	19 967
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	1 455	8 831	396	3 825	2 487	2 219	524	69	19 806
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-	49	49
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienia inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2013 r.	1 455	8 831	396	3 825	2 487	2 219	524	118	19 855

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

	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
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r.	-	(3 382)	(50)	(1 558)	(1 341)	(638)	(435)	-	(7 404)
Amortyzacja za okres	-	(104)	(5)	(81)	(89)	(26)	(13)	-	(318)
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2012 r.	-	(3 486)	(55)	(1 639)	(1 430)	(664)	(448)	-	(7 722)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	(3 356)	(72)	(1 922)	(1 584)	(793)	(479)	-	(8 206)
Amortyzacja za okres	-	(93)	(5)	(108)	(73)	(59)	(7)	-	(345)
Przeniesienie do innych aktywów	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2013 r.	-	(3 449)	(77)	(2 030)	(1 657)	(852)	(486)	-	(8 551)
Wartość netto									
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	7 195	346	1 605	1 181	415	89	126	12 412
Na dzień 31 marca 2012 r.	1 455	7 091	341	1 546	1 092	450	76	194	12 245
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	1 455	5 475	324	1 903	903	1 426	45	69	11 600
Na dzień 31 marca 2013 r.	1 455	5 382	319	1 795	830	1 367	38	118	11 304

13. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.	163
Nabycie	98
Wartość brutto na dzień 31 marca 2012 r.	261
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	336
Nabycie	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2013 r.	336
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r.	(146)
Amortyzacja za okres	(4)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2012 r.	(150)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	(197)
Amortyzacja za okres	(15)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2013 r.	(212)

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
Wartość netto	
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	17
Na dzień 31 marca 2012 r.	111
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	139
Na dzień 31 marca 2013 r.	124

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

14. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Wartość netto na początek okresu	5 252	14 804	14 804
Przeniesienie na nieruchomość inwestycyjną	-	(9 496)	-
Przeniesienie na zapasy	-	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(2 463)	-	-
Zmiana wartości godziwej	-	(56)	-
Wartość netto na koniec okresu	2 789	5 252	14 804

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

Wycena powyższych nieruchomości inwestycyjnych została dokonana w szczególności przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 2 789 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 5 252 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

15. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Należności długoterminowe	-	-	160
Udzielone pożyczki	44 114	43 683	58 842
Udziały w jednostkach powiązanych	189 520	189 506	185 522
	233 634	233 189	244 524

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

	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
JLR Polska Sp. z o.o.	4 922	4 922	3 722
JLR Centrum Sp. z o.o.	7 168	7 168	4 368
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.	503	504	503
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	96 756	96 756	96 756
Robo Wash Sp. z o.o.	202	202	192
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-	35
JLR Warszawa Sp. z o.o.	4 243	4 243	4 243
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5	-
The City Sp. z o.o.	6	1	-
Le City Sp. z o.o.	6	1	-
City Expansion Sp. z o.o.	6	1	-
	189 520	189 506	185 522

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:

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
<i>w tysiącach złotych</i>	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2013	31-12-2012
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(124)	(126)	(124)	(126)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 817)	(2 187)	(1 817)	(2 187)
Nal. z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	10	-	-	10	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	10	10	(653)	(561)	(643)	(551)
Świadczenia pracownicze	56	54	-	-	56	54
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i						
podatkowych	82	126	(125)	(189)	(43)	(63)
Rezerwy	95	101	-	-	95	101
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	-	-	-	-	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Strata podatkowa	3 474	2 602	-	-	3 474	2 602
Odpisy zapasów	23	23	-	-	23	23
Odsetki od obligacji	1 543	1 422	(3 466)	(3 093)	(1 923)	(1 671)
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 293	4 348	(9 630)	(9 601)	(4 337)	(5 253)
Kompensata	(5 293)	(4 348)	5 293	4 348	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(4 337)	(5 253)	(4 337)	(5 253)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

	Stan na 31-12-2012	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-03-2013
<i>w tysiącach złotych</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	(126)	2	(124)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	(2 187)	370	(1 817)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	-	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	(551)	(92)	(643)
Świadczenia pracownicze	54	2	56
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(63)	20	(43)
Rezerwy	101	(6)	95
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	-	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Strata podatkowa	2 602	872	3 474
Odpisy zapasów	23	-	23
Odsetki od obligacji	(1 671)	(252)	(1 923)
Pozostałe	-	-	-
	(5 253)	916	(4 337)

17. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Produkty w toku	379 514	346 550	181 190
Wyroby gotowe	1 782	1 782	11 675
Towary i części zamienne	232	247	179
	381 528	348 579	193 044

Podział zapasów na dzień 31 marca 2013 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary i części
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	122	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	118 059	1 660	-
Inwestycja Hill Park Apartments	80 391	-	-
Inwestycja Art Eco Rezydencja	76 648	-	-
Inwestycja Bielany Residence	89 161	-	-
Inwestycja Chodzonego	5 278	-	-
Inwestycja Mikołajki	9 977	-	-
Inne	-	-	232
	379 514	1 782	232

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Należności z tytułu dostaw i usług	2 300	3 015	7 012
Pozostałe należności	6 856	11 991	2 399
Rozliczenie międzyokresowe	629	228	678
	9 785	15 234	10 089

19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Środki pieniężne w kasie	61	85	222
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	1 243	353	2 498
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	1 304	438	2 720

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 31 marca 2013 roku wynosi 378 tys. zł.

20. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje		
	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	0	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2013 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 663 323	29 663 323	5 932 665	80,34%	80,34%
Cosinda Holdings Limited*	5 097 448	5 097 448	1 019 490	13,81%	13,81%
Marvipol S.A.	80 928	80 928	16 186	0,22%	0,22%
Inne podmioty	2 081 701	2 081 701	416 340	5,64%	5,64%
	36 923 400	36 923 400	7 384 680	100,00%	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek.

Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie, Marvipol S.A. nabywała w 2013 roku akcje własne. Stosownie do treści art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Marvipol S.A. nie wykonuje praw udziałowych z posiadanych akcji własnych, w tym prawa głosu.

W dniu 25 czerwca 2010 roku podjęta została uchwała Zarządu w sprawie przydziału 39 400 sztuk obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,2 zł każda akcja. Cena nominalna jednej obligacji równa cenie emisyjnej wynosi 1 tys. zł. Liczba akcji przysługująca w zamian za jedną obligację jest liczbą stałą, obliczoną jako stosunek wartości nominalnej obligacji do ceny konwersji, która została ustalona na poziomie 12,80 zł. Prawo konwersji przysługuje w datach przypadających 6, 12, 18, 24 i 30 miesięcy od daty emisji oraz w dacie wykupu obligacji. Termin wykupu obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji tj. na dzień 29 czerwca 2013 roku. Prawo konwersji obligacji na akcje nie zostało w wyznaczonych terminach wykonane, wobec czego Obligatariusze otrzymają w dacie wykupu tzw. dodatkową kwotę odsetek, której wysokość wynosić będzie 6% wartości nominalnej.

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 jest 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.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żaden z Obligatariuszy nie złożył wniosku o zamianę obligacji na okaziciela serii D zamiennych na akcje na okaziciela serii G.

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 31 marca 2013 roku łącznie 80 928 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty.

Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie, Marvipol S.A. nabywała w 2013 roku akcje własne. Stosownie do treści art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Marvipol S.A. nie wykonuje praw udziałowych z posiadanych akcji własnych, w tym prawa głosu.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. nie otrzymała od żadnego Akcjonariusza zawiadomienia o przekroczeniu progu 5% udziału w kapitale zakładowym.

21. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 marca 2013 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	31-mar-13	31-mar-12
podstawowy zysk netto	1 409	3 218

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-mar-13	31-mar-12
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 923 400	36 923 400
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,04	0,09

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 marca 2013 roku 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.

	31-mar-13	31-mar-12
rozwodniony zysk netto	1 412	2 110

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-mar-13	31-mar-12
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	5 644 042	5 877 307
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	42 567 442	42 800 707

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki powiększona o liczbę akcji wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych serii B na akcje w stosunku 78 akcji za 1 obligację oraz wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych serii D na akcje w stosunku 83 akcji za 1 obligację.

Rozwodniony zysk na jedną akcję

	0,03	0,05
--	------	------

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	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Kredyty bankowe razem	158 272	141 581	104 508
Pożyczki razem	6 387	2 155	2 930
w tym:			
część krótkoterminowa	1 212	1 341	17 315
część długoterminowa	163 447	142 395	90 123

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
do 12 miesięcy	1 212	1 341	17 315
powyżej 1 roku do 3 lat	99 128	81 936	29 605
powyżej 3 do 5 lat	57 932	60 459	57 588
powyżej 5 lat	6 387	-	2 930
Kredyty i pożyczki razem	164 659	143 736	107 438

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

w tysiącach złotych	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
w walucie polskiej	164 659	143 736	107 438
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	164 659	143 736	107 438

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
DnB Nord Polska S.A.	1015063965 05.10.2006	1 935	756	04.10.2016	hipoteka zwykła łączna na nieruchomościach 1.935 tys. zł hipoteka kaucyjna łączna na nieruchomościach 1.000 tys. zł 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
BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB 17.07.2006	80 000	12 323	30.10.2014	hipoteka zwykła na nieruchomości 39 922 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 3 500 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Osiedle Platany, Villa Avanti, Apartamenty Mokotów Park I etap
BRE Bank S.A.	02/316/06/Z/VV 17.07.2006	7 500	1	31.10.2013	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A.	1788/10/400/04 08.11.2010	4 000	-	18.07.2013	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BRE Bank S.A. aneks	02/579/10/Z/LF 17.12.2010 21.11.2011	27 500	21 689	30.10.2014	hipoteka kaucyjna na nieruchomości 41 250 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Apartamenty Mokotów Park II i III etap

BOŚ S.A.	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011	58 305	57 809	30.06.2015	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A.	2860/11/406/04 z 21.07.2011	2 500	1 333	20.07.2014	hipoteka na nieruchomości 4 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	37 300	27.01.2014	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
BRE Bank S.A.	02/204/12/2/LF z 31.05.2012	33 500	27 061	29.05.2015	hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco
Razem		255 240	158 272		

23. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	70 191	70 191	70 191
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	148 057	148 057	132 762
Koszty emisji	(8 970)	(8 970)	(8 970)
Wpływy z emisji obligacji netto	209 278	209 278	193 983
Część ujęta w kapitałach własnych	(6 059)	(6 059)	(6 059)
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	6 856	6 076	3 738
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	8 434	7 486	5 282
Wykup obligacji serii E	(19 250)	(19 250)	(19 250)
Razem	199 259	197 531	177 694
Część krótkoterminowa	133 084	111 924	1 854
Część długoterminowa	66 175	85 607	175 840
	199 259	197 531	177 694

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia
Obligacje zamienne serii B	39 400	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zwykłe serii C	14 450	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zwykłe serii F	30 000	stałe	blokada finansowa na 5 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii G	10 000	stałe	blokada finansowa na 1,66 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii H	20 000	stałe	blokada finansowa na 3,32 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii I	39 062	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zamienne serii D	30 791	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zwykłe serii MVP	16 020	stałe	hipoteka do kwoty 40 mln PLN

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
do 12 miesięcy	133 084	111 924	1 854
powyżej 1 roku do 3 lat	66 175	85 607	136 778
powyżej 3 do 5 lat	-	-	39 062
powyżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	199 259	197 531	177 694

24. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
do 12 miesięcy	438	497	532
powyżej 1 roku do 3 lat	529	805	545
powyżej 3 do 5 lat	571	384	450
powyżej 5 lat	-	-	-
	1 538	1 686	1 527

25. Przychody przyszłych okresów

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Inwestycja Mokotów Residence	-	-	33
Inwestycja Villa Avanti	-	-	46
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	32 263	28 608	6 087
Inwestycja Bielany Residence	31 174	21 615	2 666
Inwestycja Art Eco	1 212	279	-
Zaliczka na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	1 626	-
	64 649	52 128	8 832

26. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2013 r.	989	-	989
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(33)	-	(33)
Wartość na dzień 31 marca 2013 r.	956	-	956
Część długoterminowa	-	-	-
Część krótkoterminowa	956	-	956
	956	-	956
Wartość na dzień 31 grudnia 2012 r.	989	-	989
Część krótkoterminowa	989	-	989
Część długoterminowa	-	-	-
	989	-	989
Wartość na dzień 31 marca 2012 r.	1 039	-	1 039
Część krótkoterminowa	1 039	-	1 039
Część długoterminowa	-	-	-
	1 039	-	1 039

Prawne

W I kwartale 2013 roku w Spółce nie zostały utworzone rezerwy na sprawy sporne.

Informacje dotyczące rezerw utworzonych w roku 2012 znajdują się w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym za okres 1.01.2012 - 31.12.2012, opublikowanym w dniu 21 marca 2012 roku.

27. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-mar-13	31-gru-12	31-mar-12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29 931	39 291	11 035
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 364	1 389	1 722
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	420	475	232
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	712	669	936
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	32 427	41 824	13 925
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 364	1 389	1 722
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	31 063	40 435	12 203

Wszystkie zobowiązania zarówno na koniec marca 2013 roku, grudnia 2012 roku oraz marca 2012 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.

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 31 marca 2013 roku wynosi 128 092 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 155 036 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

Andrzej Nizio - Prezes Zarządu do 9 sierpnia 2012 r.
 Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu
 Tomasz Wajskerber - Członek Zarządu

01-sty-13 31-mar-13	01-sty-12 31-mar-12
-	19
3	3
-	69
3	91

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

Aleksander Chłopecki
 Wiesław Różacki
 Cezary Kozanecki
 Konstanty Malejczyk
 Ryszard Rapacki

01-sty-13 31-mar-13	01-sty-12 31-mar-12
8	5
8	-
-	-
6	-
-	4
22	9

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie

Nierozliczone saldo na dzień

Sprzedaż produktów i usług

Jednostki zależne w tym:
 JLR Centrum Sp. z o.o.
 JLR Polska Sp. z o.o.
 JLR Gdańsk Sp. z o.o.
 JLR Łódź Sp. z o.o.
 Zielona Italia Sp. z o.o.
 Marvipol Development Sp. z o.o.
 Mokotów Park Sp. z o.o.
 Prosta 32 Sp. z o.o.
 Marvipol TM Sp. z o.o.
 Caterham Polska Sp. z o.o.
 AML Polska Sp. z o.o.
 M Automotive Sp. z o.o.
 Lotus Warszawa Sp. z o.o.
 Robo Wash Sp. z o.o.
 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.
 Le City Sp. z o.o.
 The City Sp. z o.o.
 City Expansion Sp. z o.o.
 Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu

01-sty-13 31-mar-13	01-sty-12 31-mar-12	31-mar-13	31-mar-12
3 208	5 009	458	6 000
75	109	31	32
58	-	24	23
11	1	4	5
11	13	4	5
2 929	4 807	94	5 899
3	9	1	5
3	5	1	1
3	5	1	1
57	24	60	17
3	5	1	1
4	5	2	2
2	2	1	1
3	5	1	1
3	2	199	1
3	2	1	1
5	7	2	2
23	8	9	3
3	-	7	-
3	-	5	-
3	-	5	-
3	-	5	-
14	29	2	44
3 222	5 038	460	6 044

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 31-mar-13	01-sty-12 31-mar-12	31-mar-13	31-mar-12
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	1 121	843	329	372
JLR Centrum Sp. z o.o.	18	36	3	9
JLR Polska Sp. z o.o.	15	-	-	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	-	-	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	513	-	6	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	574	807	319	363
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	-	-	-	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Robo Wash Sp. z o.o.	1	-	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.	-	-	-	-
Le City Sp z o.o.	-	-	-	-
The City Sp. z o.o.	-	-	-	-
City Expansion Sp. z o.o.	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	76	100	-	581
	1 197	943	329	953

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.

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 31-mar-13	01-sty-12 31-mar-12	31-mar-13	31-mar-12
Otrzymane dywidendy				
JLR Warszawa	3 485	2 566	-	-
JLR Łódź	1 907	-	1 907	-
	5 392	2 566	1 907	-

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-12	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-13
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
JLR Warszawa Sp. z o.o.	605	4 195	-	15	15	4 800
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 550	-	-	37	-	1 587
	2 155	4 195	-	52	15	6 387

	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-12	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-13
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
M Automotive Sp. z o.o.	550	-	-	14	10	554
Marvipol Development Sp. z o.o.	23 544	-	-	514	-	24 058
Zielona Italia Sp. z o.o.	30	-	-	-	30	-
JLR Centrum Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	1 127	20	-	27	8	1 166
Robo Wash Sp. z o.o.	678	40	-	17	-	735
Marvipol TM Sp. z o.o.	12 404	-	1 300	296	302	11 098
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	5 244	1 150	-	129	126	6 397
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	250	250	1	1	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	106	-	-	-	-	106
	43 683	1 460	1 550	998	477	44 114

30. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Udział %

	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2012
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.**	-	-	-
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%	-
Le City Sp. z o.o.	100%	100%	-
The City Sp. z o.o.	100%	100%	-
City Expansion Sp. z o.o.	100%	100%	-

*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 przedstawiał się następująco:

Marvipol S.A. - 0% ,

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 31 marca 2013 r.: 4,1774 PLN/EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 4,0882 PLN/EUR, 31 marca 2012 r.: 4,1616 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 I kwartale 2013 roku: 4,1738 PLN/EUR; (w I kwartale 2012 r.: 4,1750 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-03-2013		31-12-2012		31-03-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
Aktywa razem	641 818	153 641	615 781	150 624	477 756	114 801
Aktywa trwałe	247 851	59 331	250 180	61 196	271 684	65 284
Aktywa obrotowe	393 967	94 309	365 601	89 428	206 072	49 517
Pasywa razem	641 818	153 641	615 781	150 624	477 756	114 801
Kapitał własny	173 993	41 651	172 634	42 227	160 566	38 583
Zobowiązania długoterminowe	236 423	56 596	235 833	57 686	275 415	66 180
Zobowiązania krótkoterminowe	231 402	55 394	207 314	50 710	41 775	10 038

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów emitenta	01-01-2013 31-03-2013		01-01-2012 31-03-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody ze sprzedaży i pozostałe	6 809	1 631	22 686	5 434
Koszty sprzedaży	(7 025)	(1 683)	(17 376)	(4 162)
Zyski z inwestycji	6 215	1 489	3 956	948
Zysk na działalności operacyjnej	5 999	1 437	9 266	2 219
Koszty finansowe netto	(5 506)	(1 320)	(5 866)	(1 405)
Zysk przed opodatkowaniem	493	118	3 400	814
Podatek dochodowy	916	219	(182)	(44)
Zysk netto za rok obrotowy	1 409	337	3 218	771

32. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie I kwartału 2013 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2013 roku

W dniu 3 stycznia 2013 roku Marvipol S.A. otrzymała następujące oświadczenia:

- oświadczenie Andrzeja Nizio, pełniącego funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej, o rezygnacji z dniem 3 stycznia 2013 roku, ze względów osobistych, z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- oświadczenie Ewy Nizio o rezygnacji z dniem 3 stycznia 2013 roku, ze względów osobistych, z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- oświadczenie Claudii Książek o rezygnacji z dniem 3 stycznia 2013 roku, ze względów osobistych, z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.

W dniu 4 stycznia 2013 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. powołało do składu Rady Nadzorczej Emitenta Wiesława Mariusza Różackiego, jako członka niezależnego, któremu powierzono pełnienie funkcji wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Konstantego Grzegorza Malejczyka, jako członka niezależnego.

W dniu 4 stycznia 2013 roku na podstawie zawartych w Statucie Marvipol S.A. uprawnień osobistych Mariusz Wojciech Książek powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Jacka Wojciecha Jonak.

W dniu 4 stycznia 2013 roku:

- Mariusz Wojciech Książek, na podstawie zawartych w Statucie Marvipol S.A. uprawnień osobistych, powierzył pełniącemu dotychczas funkcję wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej;

W dniu 18 stycznia 2013 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do Umowy Kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z 17 lipca 2006 roku, na mocy którego kwota dopuszczalnego salda debetowego została ustalona na poziomie 7.500 tys. zł, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 października 2013 roku. Zmianie uległ sposób zabezpieczenia spłaty kredytu w taki sposób, iż stanowiąca dotychczasowe zabezpieczenie hipoteka umowna do kwoty 15.000.000 PLN na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - jednym znajdującym się na terenie Warszawy lokalu użytkowym o powierzchni ca. 152,5 m² oraz trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha, została zmniejszona do kwoty 11.250 tys. zł i ograniczona do będących własnością Marvipol S.A. trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działek gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

W dniu 23 stycznia 2013 roku został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa zawartej w dniu 5 kwietnia 2012 roku pomiędzy Marvipol S.A. a Eiffage Budownictwo Mitex S.A., której przedmiotem jest wykonawstwo przez Generalnego Wykonawcę inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastruktury technicznej na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Powązkowskiej. Na mocy Aneksu, w związku z akceptacją uzgodnień w projekcie wykonawczym, termin zakończenia prac został ustalony na dzień 30 kwietnia 2014 roku.

W dniu 25 kwietnia 2013 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa zawartej w dniu 20 października 2011 r. z Strabag Sp. z o.o., której przedmiotem jest wykonawstwo przez Generalnego Wykonawcę inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, usytuowanego na będącej własnością Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Sokratesa. Na mocy Aneksu, w związku ze zwiększeniem dotychczas obowiązującego zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 85.537.768,99 PLN do kwoty 85.985.894,98 PLN.

Mariusz Wojciech Książek
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 14 maja 2013 roku