

Marvipol S.A.

**Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2008 r sporządzone
zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

Spis treści

Strona

Rachunek zysków i strat	3
Bilans	4-5
Rachunek przepływów pieniężnych	6-7
Zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

Rachunek zysków i strat

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-08 30-wrz-08	01-sty-07 30-wrz-07	01-lip-08 30-wrz-08	01-lip-07 30-wrz-07
Przychody ze sprzedaży	4	124 802	39 064	102 994	13 927
Pozostałe przychody	5	42 568	3 790	12 052	1 529
		167 370	42 854	115 046	15 456
Amortyzacja		(1 143)	(1 026)	(357)	(323)
Zużycie materiałów i energii		(1 497)	(2 589)	(430)	(453)
Usługi obce		(96 232)	(24 643)	(81 197)	(11 776)
Koszty świadczeń pracowniczych	7	(7 490)	(6 041)	(2 275)	(2 247)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(19)	(16)	(5)	(5)
Pozostałe koszty operacyjne	6	(40 479)	(6 205)	(11 996)	(2 096)
Zyski z inwestycji	8	6 844	843	123	-
Zysk na działalności operacyjnej		27 354	3 177	18 909	(1 444)
Koszty finansowe	9	(4 731)	(611)	(1 584)	(7)
Zysk przed opodatkowaniem		22 623	2 566	17 325	(1 451)
Podatek dochodowy	10	(4 215)	(832)	(3 477)	22
Zysk netto za rok obrotowy		18 408	1 734	13 848	(1 429)
Zysk przypadający na 1 akcję					
Podstawowy (zł)	20	0,51	0,06	0,39	(0,05)
Rozwodniony (zł)	20	0,44	0,06	0,32	(0,05)

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 14 listopada 2008 r.

Bilans

Na dzień 30 września 2008 r.

w tysiącach złotych

Aktywa

Aktywa trwałe

	Nota	30-wrz-08	30-cze-08	31-gru-07	30-wrz-07
Rzeczowe aktywa trwałe	11	14 206	14 773	15 503	15 259
Wartości niematerialne	12	7	10	20	19
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	13	11 181	11 182	7 258	7 265
Należności długoterminowe		95	95	95	95
Pozostałe inwestycje długoterminowe	14	30 189	30 086	30 086	30 035
Aktywa trwałe razem		55 678	56 146	52 962	52 673

Aktywa obrotowe

Zapasy	16	217 332	267 620	214 083	140 597
Inwestycje krótkoterminowe		3 111	3 057	2 962	2 899
Należności z tytułu podatku dochodowego		301	301	298	163
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17	19 972	23 225	20 119	3 222
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	2 238	8 848	15 675	20 513
Aktywa obrotowe razem		242 954	303 051	253 138	167 394
Aktywa razem		298 632	359 197	306 099	220 067

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 30 września 2008 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30-wrz-08	30-cze-08	31-gru-07	30-wrz-07
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny					
Kapitał zakładowy	19	7 183	7 183	7 183	6 237
Kapitał zapasowy		1 749	1 749	1 482	-
Zyski zatrzymane		85 543	71 696	66 542	58 369
Kapitał własny		94 475	80 628	75 207	64 606
Kapitał własny razem		94 475	80 628	75 207	64 606
Zobowiązania					
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	21	16 935	24 058	42 699	44 309
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21	161	151	299	430
Pozostałe zobowiązania	24	97	97	97	1 289
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	5 199	1 722	984	1 145
Zobowiązania z tytułu obligacji	21	28 708	28 689	28 623	-
Zobowiązania długoterminowe razem		51 100	54 717	72 702	47 173
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	21	67 316	64 307	47 874	19 970
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21	319	402	714	481
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	24 253	29 171	23 305	23 755
Przychody przyszłych okresów	22	60 916	129 719	85 645	63 750
Rezerwy	23	253	253	652	332
Zobowiązania krótkoterminowe razem		153 057	223 852	158 190	108 288
Zobowiązania razem		204 157	278 569	230 892	155 461
Kapitał własny i zobowiązania razem		298 632	359 197	306 099	220 067

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 14 listopada 2008 r.

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2008 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

	01-sty-08 30-wrz-08	01-sty-07 30-wrz-07
Zysk netto za okres	18 408	1 734
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	1 143	1 026
Amortyzacja przedpłat z tytułu wieczystego użytkowania		
Przychody z tytułu odsetek	(470)	(857)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(3 924)	
Koszty finansowe	4 731	611
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	114	(43)
Podatek dochodowy	4 215	832
Zmiana stanu zapasów	(3 254)	(81 542)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	147	(2 086)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	3 815	(788)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	948	15 287
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(24 729)	20 469
Podatek zapłacony	(3)	(1 872)
Inne korekty	(120)	(462)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	1 021	(47 691)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	320	3 217
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	690	490
Nabycie spółki zależnej		
Wniesienie wkładów pieniężnych do utworzonych spółek zależnych		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(658)	(1 370)
Nabycie aktywów finansowych	(103)	(102)
Splata udzielonych pożyczek	(6)	4 904
Pożyczki udzielone	6	(15)
Dywidendy	1 000	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 249	7 124

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2008 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

	01-sty-08 30-wrz-08	01-sty-07 30-wrz-07
Zaciągnięcie kredytów	23 463	54 827
Wpływy z tytułu emisji obligacji		
Wpływy netto z emisji akcji		237
Wydatki na spłatę kredytów	(30 381)	(4 306)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(468)	(389)
Odsetki zapłacone	(8 321)	(548)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(15 707)	49 821

Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	15 675	11 259
---	--------	--------

Środki pieniężne na koniec okresu

	2 238	20 513
--	--------------	---------------

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

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

Warszawa, 14 listopada 2008 r.

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

w tysiącach złotych

Nota

		Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2007 r.	19	6 000	-	56 440	62 440
Nabycie / sprzedaż akcji własnych					-
Wypłata dywidendy akcjonariuszom					-
Emisja akcji		237			237
Wycena obligacji					-
Wycena wartości nieruchomości				195	195
Zysk netto		-	-	1 734	1 734
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	1 734	1 734
Kapitał własny na dzień 30 września 2007 r.		6 237	-	58 369	64 606
Kapitał własny na dzień 1 października 2007 r.	19	6 237	-	58 369	64 606
Nabycie / sprzedaż akcji własnych					-
Wypłata dywidendy akcjonariuszom					-
Emisja akcji		946			946
Wycena obligacji			1 482		1 482
Wycena wartości nieruchomości				(195)	(195)
Zysk netto		-	-	8 368	8 368
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	8 368	8 368
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2007 r.		7 183	1 482	66 542	75 207
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2008 r.		7 183	1 482	66 542	75 207
Emisja akcji			-	-	-
Wycena obligacji	21	-	267		267
Przeksięgowanie reklamy				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

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 14 listopada 2008 r.

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 2008 r.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość Finansowa" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Szczegółowe zasady rachunkowości przyjęte przez Spółkę zostały opisane w sprawozdaniu finansowym za rok 2007.

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano żadnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Zmiana polityki rachunkowości

Spółka na podstawie Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 8 § 14 b) począwszy od pierwszego dnia bieżącego roku obrotowego dokonała zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości. Od 01 stycznia 2008 roku Spółka ujmuje w pozycji zapasy koszty ponoszone na reklamy poszczególnych inwestycji deweloperskich prowadzonych przez Marvipol S.A., które dotychczas były wykazywane w kosztach działalności bieżącej. Zmiana podejścia wynika z Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 18 (w brzmieniu przyjętym przez Komitet Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 1993r. z późn. zm.), w szczególności § 19, który wskazuje, iż przychody i koszty, które dotyczą tej samej transakcji lub innego zdarzenia ujmowane są równolegle, oraz § 14 e), który określa, iż przychody ze sprzedaży dóbr ujmuje się, jeżeli koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób. Ponadto, § 20 zdanie 2 stanowi, iż wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób. Dodatkowo, także Interpretacja SKI 31 wydana przez Stały Komitet ds. Interpretacji w grudniu 2001 roku podkreśla zależność ujmowanych przychodów od ponoszonych kosztów. Reklamy poszczególnych inwestycji są wyodrębnione, tak więc koszty można bezpośrednio przyporządkować danym przychodom z inwestycji osiągniętym przez jednostkę. Spółka może wiarygodnie wycenić poniesione koszty począwszy od momentu księgowego ujęcia przychodów. Spółka ma wiedzę na temat okresu uzyskiwania przychodów z poniesionych kosztów, istnieje więc możliwość powiązania konkretnych kosztów z konkretnymi przychodami. Dlatego też, koszty związane z reklamą danego projektu deweloperskiego Spółka postanowiła rozliczać w momencie ujmowania przychodów z tegoż projektu deweloperskiego, co będzie skutkowało pełniejszym odzwierciedleniem ekonomicznej treści transakcji (patrz nota 16).

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

Segmenty branżowe

W tysiącach złotych

	Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	30-wrz-08	30-wrz-07	30-wrz-08	30-wrz-07	30-wrz-08	30-wrz-07
Przychody ze sprzedaży od odbiorców zewnętrznych	116 475	31 917	8 327	7 147	124 802	39 064
Przychody pozostałe				-	-	-
Przychody od odbiorców zewnętrznych, razem	116 475	31 917	8 327	7 147	124 802	39 064
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody, razem	116 475	31 917	8 327	7 147	124 802	39 064
Wynik segmentu	15 090	904	1 553	1 225	16 643	2 129
Pozostałe przychody					42 568	3 790
Nieprzypisane koszty					(38 701)	(3 585)
Zyski z inwestycji					6 844	843
Zysk na działalności operacyjnej					27 354	3 177
Koszty finansowe netto					(4 731)	(611)
Podatek dochodowy					(4 215)	(832)
Zysk netto					18 408	1 734
Aktywa segmentu	228 497	146 931	10 765	10 667	239 262	157 598
Nieprzypisane aktywa					59 370	62 469
Aktywa razem					298 632	220 067
Zobowiązania segmentu	195 227	149 375	3 337	4 566	198 564	153 941
Nieprzypisane zobowiązania					5 593	1 520
Zobowiązania, razem					204 157	155 461
Wydatki inwestycyjne	367	1 348	291	22	658	1 370
Amortyzacja	697	738	446	288	1 143	1 026

4. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	01-sty-08 30-wrz-08	01-sty-07 30-wrz-07
Przychody ze sprzedaży mieszkań	115 233	29 876
Przychody ze sprzedaży usług myjni	8 327	7 145
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	285	196
Przychody z zarządzania budynkami	444	500
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	407	391
Przychody ze sprzedaży pozostałej	106	956
	124 802	39 064

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

	01-sty-08 30-wrz-08	01-sty-07 30-wrz-07
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów	41 999	3 635
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	42
Przychody z tytułu odsetek	55	15
Pozostałe przychody operacyjne	514	98
	42 568	3 790

6. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	01-sty-08 30-wrz-08	01-sty-07 30-wrz-07
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów	(609)	(281)
Koszty poniesione w związku z pełnieniem inwestora zastępczego Melody Park	(37 620)	(3 042)
Koszty odpisów na należności	-	(2)
Koszty z tytułu utworzenia rezerw na sprawy sądowe	-	(340)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(524)	(457)
Podatki i opłaty	(310)	(277)
Składki PFRON	(125)	(105)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(95)	(99)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(12)	(128)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(4)	(185)
Ubezpieczenia	(107)	(79)
Koszty podróży służbowych	(98)	(81)
Koszty reklamy ukończonych inwestycji	(577)	-
Reklama	(51)	(855)
Pozostałe koszty NKUP	(91)	(2)
Wynik na sprzedaży majątku	(114)	-
Inne	(142)	(272)
	(40 479)	(6 205)

7. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

Wynagrodzenia
Ubezpieczenia społeczne

01-sty-08	01-sty-07
30-wrz-08	30-wrz-07
(6 465)	(5 121)
(1 025)	(920)
(7 490)	(6 041)

8. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych
Przeszacowanie inwestycji wycenianych w wartości godziwej
Dywidendy
Inne

01-sty-08	01-sty-07
30-wrz-08	30-wrz-07
150	828
274	15
3 924	-
2 496	-
-	-
6 844	843

9. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji
Koszty z tytułu odsetek od leasingu
Koszty z tytułu pozostałych odsetek
Prowizje od kredytów
Inne

01-sty-08	01-sty-07
30-wrz-08	30-wrz-07
(4 212)	(466)
(44)	(46)
(11)	(36)
(463)	(61)
(1)	(2)
(4 731)	(611)

10. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

Podatek dochodowy bieżący

Podatek dochodowy za rok bieżący

01-sty-08	01-sty-07
30-wrz-08	30-wrz-07
	1 709
-	1 709

Podatek odroczony

Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych

4 215	(877)
4 215	(877)

Podatek dochodowy

4 215	832
--------------	------------

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

Zysk netto za rok obrotowy
Podatek dochodowy
Zysk przed opodatkowaniem

01-sty-08	01-sty-07
30-wrz-08	30-wrz-07
18 408	1 734
4 215	832
22 623	2 566

Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów

4 298	488
(83)	344
4 215	832

11. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

	Grunt	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	1 458	10 497	2 629	2 561	852	789	-	18 786
Nabycie	-	-	81	1 333	106	125	-	1 645
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie inne	-	(7)	(184)	-	191	-	-	-
Zbycie	-	-	-	(887)	(97)	-	-	(984)
Wartość brutto na dzień 30 września 2007 r.	1 458	10 490	2 526	3 007	1 052	914	-	19 447
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	10 490	2 541	3 572	1 020	956	83	20 120
Nabycie	-	-	46	101	122	105	235	609
Przesunięcia	-	83	(15)	-	-	-	(83)	(15)
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	235	19 641

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

	Grunt	Budynki i budowle	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 2007 r.	-	(1 310)	(1 041)	(582)	(374)	(397)	-	(3 704)
Amortyzacja za okres	-	(311)	(133)	(409)	(91)	(76)	-	(1 020)
Przesunięcie	-	7	184	-	(191)	-	-	-
Zbycie	-	-	-	439	97	-	-	536
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2007 r.	-	(1 614)	(990)	(552)	(559)	(473)	-	(4 188)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r.	-	(1 717)	(1 042)	(746)	(570)	(542)	-	(4 618)
Amortyzacja za okres	-	(311)	(151)	(474)	(74)	(119)	-	(1 129)
Przesunięcia	-	-	-	-	-	-	-	-
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)	-	(5 436)
Wartość netto								
Na dzień 1 stycznia 2007 r.	1 458	9 187	1 588	1 979	478	392	-	15 082
Na dzień 30 września 2007 r.	1 458	8 876	1 536	2 455	493	441	-	15 259
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	8 773	1 499	2 826	450	414	83	15 503
Na dzień 30 września 2008 r.	1 458	8 545	1 393	1 679	496	400	235	14 206

12. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	44
Nabycie	6
Wartość brutto na dzień 30 września 2007 r.	50
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	56
Nabycie	1
Wartość brutto na dzień 30 września 2008 r.	57

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2007 r., w tym:	(16)
Amortyzacja za okres	(15)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2007 r.	(31)
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)

Oprogramowanie

w tysiącach złotych

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2007 r.	28
Na dzień 30 września 2007 r.	19
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	20
Na dzień 30 września 2008 r.	7

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	30-wrz-08	31-gru-07	30-wrz-07
Wartość netto na początek okresu	7 258	7 062	7 062
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-	7
Zmiana wartości godziwej	3 923	196	196
Wartość netto na koniec okresu	11 181	7 258	7 265

Nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie nieruchomości wynajmowane stronom trzecim. Jedna z umów najmu zawarta jest na czas nieokreślony, druga na okres pięcioletni. Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych obejmuje także wycenę prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których znajdują się wynajmowane nieruchomości.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu metody porównań rynkowych dla podobnych nieruchomości będących przedmiotem transakcji rynkowych. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na dzień 30 czerwca 2008, 30 czerwca 2007, 30 czerwca 2006 i 1 stycznia 2005 roku oraz oszacowaniach Zarządu na 31 grudnia 2007 roku.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują także niezagospodarowane grunty, co do których nie istnieją sprecyzowane plany zagospodarowania w dłuższym okresie czasu. W chwili obecnej Spółka czerpie zyski z tej nieruchomości poprzez wzrost wartości tej nieruchomości.

Dnia 25 czerwca 2008 roku aktem notarialnym została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 52/54, stanowiącej lokal niemieszkalny. Umowa przyrzeczona zawarta zostanie w terminie do dnia 23 grudnia 2008 roku.

14. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-wrz-08	31-gru-07	30-wrz-07
Należności długoterminowe	95	95	95
Pozostałe inwestycje długoterminowe	30 189	30 086	30 035
	30 284	30 181	30 130

Spółka posiada udziały w jednostkach powiązanych o wartości 30 189 tys. zł (2007 r.: 30 086 tys. zł). Spółka posiada 100% udziałów w następujących spółkach zależnych:

- JLR Polska sp. z o.o.;
- JLR Centrum sp. z o.o.;
- Melody Park sp. z o.o.;
- Mokotów Park sp. z o.o.;
- Marvipol Development sp. z o.o.;
- JLR Gdańsk sp. z o.o. (spółka zależna założona w roku 2007);
- Trinity Development sp. z o.o. (spółka zależna założona w roku 2007);
- JLR Łódź sp. z o.o. w organizacji.

15. Podatek odroczony

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostały ujęte w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-wrz-08	31-gru-07	30-wrz-08	31-gru-07	30-wrz-08	31-gru-07
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-gru-2007	Zmiana różnic przejściow. ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 30-wrz-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	-	-	417
Pozostałe	(56)	132	76
	(984)	(4 632)	(5 199)

16. Zapasy

w tysiącach złotych

	30-wrz-08	31-gru-07	30-wrz-07
Produkty w toku	168 717	214 078	135 951
Wyroby gotowe	48 611	-	4 642
Towary	4	5	4
	217 332	214 083	140 597

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetkowe w kwocie 6 114 tys. zł (2007 r.: 1 889 tys. zł)

W 2008 roku Spółka aktywowała na zapas koszty reklamy które w 2007 roku obciążały wynik finansowy.

Księgowania w 2008 roku

	aktywa	pasywa
Zapasy	1 373	
Zyski zatrzymane		1 373
Razem	1 373	1 373

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	30-wrz-08	31-gru-07	30-wrz-07
Należności z tytułu dostaw i usług	7 472	9 173	1 327
Zadeklarowana dywidenda od JLR Polska Sp. z o.o.	9 268	8 563	-
Zadeklarowana dywidenda od JLR Centrum Sp. z o.o.	791		
Pozostałe należności oraz rozliczenia międzyokresowe	2 441	2 383	1 895
	19 972	20 119	3 222

18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	30-wrz-08	31-gru-07	30-wrz-07
Środki pieniężne w kasie	621	762	630
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 617	14 913	19 883
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	2 238	15 675	20 513

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

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje		
	30-wrz-08	31-gru-07	30-wrz-07
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	35 914 200	600 000	600 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	10,00	10,00
Nowe akcje serii B w wyniku wykonania opcji na akcje		23684	23684
Liczba akcji po wykonaniu opcji na akcje		623684	623684
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)		10,00	10,00
Liczba akcji po podziale w stosunku 1:50		31 184 200,00	31 184 200,00
Emisja akcje serii C		4 730 000,00	0,00
Liczba akcji po emisji akcje serii C		35 914 200,00	31 184 200,00
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	31 184 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na dzień 30 września 2008 roku

Akcjonariusz	liczba akcji = głosów (w tys. sztuk)	wartość akcji (w tys. zł)	% akcji
Pan Mariusz Książek	29 625	5 925	82,49%
Cosinda Holdings Limited	4 708	942	13,11%
Inne podmioty	1 581	316	4,40%
	35 914	7 183	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2007 roku oraz 30 września 2008 roku zarejestrowany kapitał zakładowy składał się z 35 914 200 akcji nieuprzywilejowanych co do głosu.

Struktura kapitału zakładowego w III kwartale 2008 roku nie uległa zmianie.

20. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 września 2008 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwocie 18 408 tys. zł (30 września 2007 roku: 1 734 tys. zł) oraz o średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 35 914 200 (2007: 31 184 200).

Średnia ważona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki po dokonaniu podziału akcji w stosunku 1:50 powiększona o liczbę akcji wynikających z realizacji w 2007 roku opcji na akcje.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-wrz-08	30-wrz-07
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji		1 184 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	<u>35 914 200</u>	<u>31 184 200</u>

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 30 września 2008 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki skorygowany o koszty odsetek od obligacji zamiennych na akcje w kwocie 16 412 tys. zł (w 2007 roku.: 9 827 tys. zł) oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 37 371 180 (30 września 2007 roku: 31 184 200).

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki po dokonaniu podziału w stosunku 1:50 powiększona o liczbę akcji wynikających z realizacji w 2007 roku opcji na akcje oraz liczbę akcji wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych na akcje w stosunku 24 283 akcje za 1 obligację.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	30-wrz-08	30-wrz-07
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji		1 184 200
Wpływ emisji obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych 16.11.2007 r.	1 456 980	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	<u>37 371 180</u>	<u>31 184 200</u>

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

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

w tysiącach złotych

Zobowiązania długoterminowe

	30-wrz-08	31-gru-07	30-wrz-07
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki	16 935	42 699	44 309
Obligacje zamienne na akcje	28 708	28 623	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	161	299	430
Pozostałe	<u>45 804</u>	<u>71 621</u>	<u>44 739</u>

Zobowiązania krótkoterminowe

Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Spółki	67 316	47 874	19 970
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	319	714	481
	<u>67 635</u>	<u>48 588</u>	<u>20 451</u>

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

1. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015053545 z BISE S.A. (obecnie: DnB NORD Polska S.A.) z dnia 2 września 2005 r., kwota 5 500 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomościach w Warszawie, przy ul. Stawki 3a, Koszykowej 59, Wysockiego 15, Modlińskiej 148, Al. Krakowskiej 287 i 289, Al. Jana Pawła II 52/54 i 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, działka o nr ewid. 432/8: łącznie 5 500 tys. zł hipoteka zwykła łączna i 900 tys. zł hipoteka kaucyjna łączna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 11 000 tys. zł. Saldo zadłużenia na 30 września 2008 r. wynosiło 0 tys. zł. (31.12.2007 r.: 423 tys.) Kredyt spłacony zgodnie z ustaleniami.

2. Umowa o kredyt obrotowy nr 1015041224 z BISE S.A. (obecnie: DnB NORD Polska S.A.) z dnia 28 czerwca 2004 r., kwota kredytu 5 300 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomościach w Warszawie przy ul. Stawki 3a: 4 000 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Hipoteka na nieruchomościach 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, działka o nr ewid. 432/8: 2 500 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco na łączną kwotę 5 300 tys. zł, cesja z polis ubezpieczenia nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku i oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10 600 tys. zł. Saldo zadłużenia na 30 września 2008 r. wynosiło 1 325 tys. zł (31 grudnia 2007 r.: 5 300 tys. zł).

3. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015063965 z BISE S.A. (obecnie: DnB NORD Polska S.A.) z dnia 5 października 2006 r., kwota 1 935 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy Al. Krakowskiej 287, Al. Krakowskiej 289: 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, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 3 870 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. Saldo zadłużenia na 30 września 2008 r. wynosiło 1 706 tys. zł (31 grudnia 2007 r.: 1 865 tys. zł).

4. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015063967 z BISE S.A. (obecnie: DnB NORD Polska S.A.) z dnia 5 października 2006 r., kwota 1 160 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Koszykowej 59: 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, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 2 320 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. Saldo zadłużenia na 30 września 2008 r. wynosiło 1 023 tys. zł (31 grudnia 2007 r.: 1 117 tys. zł).

5. Umowa o kredyt obrotowy nr 02/289/06/Z/OB z BRE Bank S.A. z dnia 17 lipca 2006 r., kwota 40 000 tys. zł (od dnia 4 czerwca 2007 r. kwota kredytu obrotowego wynosi 80 000 tys. zł). Zabezpieczenia pierwotnej umowy obejmowały hipotekę zwykłą ustanawianą każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz globalną cesję wierzytelności z inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta). Zgodnie z podpisanym aneksem z dnia 4 czerwca 2007 zabezpieczenie stanowiło: hipoteka zwykła ustanawiana każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz hipoteka kaucyjna ustanawiana w kwocie odpowiadającej wartości odsetek od danej transzy kredytu, globalna cesja wierzytelności z inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta), poręczenie Melody Park Sp. z o.o. udzielone na kwotę 80 000 tys. zł, globalna cesja wierzytelności Melody Park Sp. z o.o. z inwestycji Melody Park (Warszawa, ul. Puławska 257), oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 100 000 tys. zł oraz oświadczenie Spółki Melody Park Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 80 000 tys. zł. W dniu 21 kwietnia 2008 roku Marvipol S.A. zawarła aneks do umowy nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 roku kredytu obrotowego złotowego z BRE BANK S.A. na mocy którego dokonano zmian zabezpieczeń kredytu oraz warunków spłaty kredytu.

W szczególności, globalną cesję należności z inwestycji Melody Park (Puławska 257) zastąpiono globalną cesją należności z inwestycji Osiedle Platany (ul. Ryżowa) i Villa Avanti (ul. Grenadierów). Saldo zadłużenia na 30 września 2008 r. wraz z prowizjami bankowymi wynosiło 45 309 tys. zł (31 grudnia 2007 r. wraz z prowizjami bankowymi: 70 552 tys. zł).

6. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 02/316/06/Z/VV z BRE Bank S.A. z dnia 17 lipca 2006 r., kwota 2 000 tys. zł (zgodnie z aneksem z dnia 4 lipca 2007 r. kwota kredytu została podwyższona do kwoty 5 000 tys. zł od dnia 5 lipca 2007 r.). Spółka wystawiła oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 6 000 tys. zł dnia 4 lipca 2007 r. (pierwotnie zgodnie z umową oświadczenie do kwoty 3 000 tys. zł) oraz zgodę na sprzedaż wierzytelności BRE Banku S.A. do funduszu sekurytyzacyjnego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego do kwoty 7 000 tys. zł. Zabezpieczenie kredytu stanowi hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej: 5 500 tys. zł, hipoteka kaucyjna. Saldo zadłużenia na 30 września 2008 r. wynosiło 4 822 tys. zł (31 grudnia 2007 r.: 0 tys. zł).

7. Umowa z ING Bankiem Śląskim o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 17 września 2007 r. na kwotę 18 000 tys. zł z zastrzeżeniem, że jeśli do 31 grudnia 2008 r. akcje Spółki nie zostaną wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, minimum 7.182.840, a w każdym razie nie mniej niż 20% wszystkich akcji Marvipol, to w dniu 31 grudnia 2008 r. kwota ta ulegnie zmniejszeniu do 12 000 tys. zł, a w dniu 15 września 2009 r. do kwoty 6 000 tys. zł. Kredyt przeznaczony jest wyłącznie na cele związane bezpośrednio z działalnością gospodarczą Spółki.

Kredyt zabezpieczono mającym najwyższe pierwszeństwo zastawem cywilnym oraz zastawem rejestrowym na 3 591 420 akcjach Spółki będących własnością Mariusza Książek. W przypadku, gdy do 31 grudnia 2008 r. akcje Spółki nie zostaną wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, minimum 7.182.840, a w każdym razie nie mniej niż 20% wszystkich akcji Marvipol, zabezpieczenie wszelkich wierzytelności Banku nastąpi dodatkowo w drodze mającego najwyższe pierwszeństwo zastawu cywilnego oraz zastawu rejestrowego na dodatkowych akcjach Spółki będących własnością Mariusza Książek w ilości wystarczającej do tego aby łączna ilość akcji, które mają być przedmiotem zastawu rejestrowego na rzecz Banku stanowiła minimum 25,1% akcji Spółki. Spłata kredytu nastąpi do dnia 17 września 2010 r. Saldo wraz z prowizjami na 30 września 2008 r. wynosiło 17 666 tys. zł (31 grudnia 2007 r. 3 319 tys. zł).

8. Umowa o kredyt krótkoterminowy odnawialny nr 1015063966 BISE S.A. (obecnie: DnB NORD Polska S.A.) z dnia 5 października 2006 r., kwota 3 500 tys. zł. W dniu 7 lutego 2008 roku na mocy aneksu do umowy przedłużono termin spłaty kredytu do 31 stycznia 2009 roku i zwiększono kwotę kredytu do 5 000 tys. zł

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Modlińskiej 148, ul. Wysockiego 15, ul. Stawki 3a, ul. Koszykowej 59, i na nieruchomościach 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, działka o nr ewid. 432/8: 7 500 tys. zł, hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10 000 tys. zł. Saldo zadłużenia na 30 września 2008r. wynosiło 4 600 tys. zł (31 grudnia 2007 r. 1 763 tys. zł).

9. Umowa o kredyt obrotowy z Bank BPH S.A. (obecnie PEKAO S.A.) z dnia 24 listopada 2006 r., kwota 20 000 tys. zł. Zabezpieczenia: hipoteka kaucyjna do kwoty 40 000 tys. zł, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych, umowa podporządkowania płatności na rzecz akcjonariuszy, niewypłacania dywidend i spłaty pożyczek bez zgody banku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 40 000 tys. zł oraz cesja wierzytelności z inwestycji Wyścigowa i Grenadierów/Fundamentowa. Saldo zadłużenia na 30 września 2008 wynosiło 0 tys. zł (31 grudnia 2007 r. : 0 tys. zł). Z dniem 4 kwietnia 2008 roku umowa uległa rozwiązaniu.

10. Umowa kredytu obrotowego w rachunku bieżącym z Kredyt Bank S.A. nr 1496403WA28090700 z dnia 28 września 2007r. na kwotę 8 000 tys. zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel in blanco oraz sądowy zastaw rejestrowy na 1 600 000 akcji serii A Spółki Marvipol S.A. Spłata kredytu nastąpi do dnia 31 grudnia 2008 r. z możliwością przedłużenia okresu kredytowania o kolejne 12 miesięcy, przy zastrzeżeniu złożenia wniosku nie później niż 60 dni przed datą spłaty kredytu. Przedłużenie okresu kredytowania przysługuje Spółce nie więcej niż pięć razy. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 28 września 2007 r. – 30 grudnia 2008 r., z możliwością przedłużenia okresu kredytowania. Saldo na dzień 30 września 2008 wynosiło 7 799 tys. zł (31 grudnia 2007: 6 229 tys. zł).

Zobowiązania z tytułu obligacji zamiennych na akcje

w tysiącach złotych

	30-wrz-08	31-gru-07	30-wrz-07
Przychody z emisji obligacji zamiennych na akcje	30 000	30 000	-
Koszty emisji	(162)	(219)	-
Przychody z emisji obligacji zamiennych na akcje netto	29 838	29 781	-
Część ujęta w kapitałach własnych	(1 749)	(1 482)	-
Naliczone odsetki skapitalizowane na zapasach	341	191	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	278	133	-
Razem	28 708	28 623	-

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-08	31-gru-07	30-wrz-07
Pory	974	38 483	29 580
Wiatraczna	49 989	23 626	16 131
Ryżowa	7 166	23 179	12 516
Prosta	-	93	93
Grenadierów	2 525	-	-
al. Wilanowska	-	148	147
Drogomińska	-	-	4 509
Melody Park	-	-	603
Pozostałe	262	116	171
	60 916	85 645	63 750

23. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2008 r.	653	652
Zwiększenia/Utworzenie	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(400)	(400)
Wartość na dzień 30 września 2008 r.	253	252
Część długoterminowa	-	-
Część krótkoterminowa	253	253
	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 roku całkowita kwota roszczenia wynosiła 213 tys. zł i na 30 września 2008 roku kwota nie uległa zmianie. Zdaniem Zarządu powyższa sprawa zostanie zakończona ugodą i nie istnieje potrzeba tworzenia dodatkowych rezerw na ewentualne straty z nią związane, poza utworzoną rezerwą w kwocie 213 tys. zł.

Spółka została pozwana przez klientkę o zapłatę odszkodowania z 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.

Spółka jest w sporze z Urzędem Miasta o wysokość podatku od czynności cywilnoprawnych od nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Wrzeciono 33. Wartość sporu wynosi 35 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę. Sprawa jest w toku.

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. Potwierdzeniem tego faktu jest okoliczność, iż cesja została wpisana do księgi wieczystej i wg księgi stroną umowy przedwstępnej jest Mokotów Park Sp. z o.o. W postępowaniu sądowym Marvipol S.A. wykazuje, iż zgodną wolą stron był zakup całości terenu a nie poszczególnych udziałów. Wynika to z zeznań innych kontrahentów i z faktu, że pozostali kontrahenci rozwiązali umowy czynnością dokonaną z Mokotów Park Sp. z o.o. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, I Wydział Cywilny. W przypadku wygrania sporu przez Mokotów Park Sp. z o.o. nie zaistnieją niekorzystne skutki finansowe. W przypadku przegranej sporu sądowego skutkiem będzie nabycie w nieruchomości kluczowego udziału 3/8 o powierzchni 2698,88m² - zatem w majątku Grupy znajdzie się grunt o wartości odpowiadającej wydanej kwocie.

W związku czynnościami z listopada i grudnia 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.

Spółka podjęła decyzję o wyodrębnieniu obszaru objętego sporem sądowym w osobną nieruchomość, tak by część nieobjęta roszczeniami nie była blokowana ostrzeżeniami do ksiąg wieczystych.

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	30-wrz-08	31-gru-07	30-wrz-07
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21 702	19 948	21 164
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	98	97	1 289
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 605	1 833	984
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	945	1 524	1 607
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	24 350	23 402	25 044
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	97	97	1 289
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	24 253	23 305	23 755

Wszystkie zobowiązania zarówno na koniec września 2008 oraz 2007 r. 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.

Spółka wyemitowała 60 zdematerializowanych niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł zamiennych na akcje na okaziciela serii E Spółki. W razie naruszenia przez Spółkę warunków emisji obligacji w terminie po upływie 24 miesięcy od dnia emisji do dnia wprowadzenia akcji Spółki na GPW, obligatariusz będzie mieć prawo złożenia oświadczenia o wcześniejszym wykupie obligacji w kwocie 650.000 zł za jedną obligację. W przypadku złożenia takiego oświadczenia w innym terminie, obligacje zostaną wykupione za 500 tys złotych każda.

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.

W związku czynnościami z listopada i grudnia 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.

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 nocie 23.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

W okresie III kwartału 2008 roku oraz w poprzednim roku nie udzielono niezabezpieczonych pożyczek dla kierownictwa. W Spółce w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2005 r. udzielono niezabezpieczonej pożyczki na kwotę 2 700 tys. zł. Pożyczka ta staje się wymagalna w terminie 3 dni od dnia otrzymania przez Pożyczkobiorcę żądania zwrotu, ale nie później niż dnia 7 października 2009 r. Od pożyczki są naliczane odsetki w wysokości 8% w skali roku. Niespłacona pożyczka wraz z naliczonym odsetkami na koniec września 2008 roku wyniosła 3 099 tys. zł (2007r: 2 949 tys.zł)

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:

w tysiącach złotych

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

01-sty-08	01-sty-07
30-wrz-08	30-wrz-07
877	1 057
877	1 057

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują zarówno spółki zależne wymienione w nocie 14 oraz podmioty kontrolowane przez członków zarządu.

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie: Nierozliczone saldo na dzień

Sprzedaż produktów i usług

Jednostki powiązane

01-sty-08	01-sty-07		
30-wrz-08	30-wrz-07	30-wrz-08	30-wrz-07
42 634	4 662	6 258	344

Zakup produktów i usług

Jednostki powiązane

1 187	1 888	34	10
-------	-------	----	----

Przychody z inwestycji

Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Polska Sp. z o.o.

Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Centrum Sp. z o.o.

1 705	0	9 268	0
791	0	791	0

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

27. Jednostki zależne

	Udział %	
	30-wrz-08	31-gru-07
JLR Polska sp. z o.o.	100%	100%
JLR Centrum sp. z o.o.	100%	100%
Mokotów Park sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development sp. z o.o.	100%	100%
Melody Park sp. z o.o.	100%	100%
JLR Gdańsk sp z o.o.	100%	100%
Trinity Development sp z o.o.	100%	100%
JLR Łódź sp z o.o. w organizacji	100%	100%

28. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie III kwartału 2008 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2008 roku

W dniu 14 października 2008 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JLR Polska Sp. z o.o. podjęło decyzję o uchyleniu uchwał o wypłacie dywidendy dla Marvipol S.A. z zysku osiągniętego do 2006 roku włącznie.

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

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego/

Warszawa, 14 listopada 2008 r.