

Marvipol S.A.

**Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za IV 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 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07	01-paź-08 31-gru-08	01-paź-07 31-gru-07
Przychody ze sprzedaży	4	134 251	47 937	9 449	8 873
Pozostałe przychody	5	70 475	11 958	27 907	8 168
		204 726	59 895	37 356	17 041
Amortyzacja		(1 479)	(1 448)	(336)	(422)
Zużycie materiałów i energii		(2 177)	(3 350)	(680)	(761)
Usługi obce		(103 332)	(29 703)	(7 100)	(5 060)
Koszty świadczeń pracowniczych	7	(9 889)	(8 194)	(2 399)	(2 153)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(27)	(24)	(8)	(8)
Pozostałe koszty operacyjne	6	(72 086)	(14 382)	(31 607)	(8 177)
Zyski z inwestycji	8	6 957	9 674	113	8 831
Zysk na działalności operacyjnej		22 693	12 468	(4 661)	9 291
Koszty finansowe	9	(7 272)	(1 829)	(2 541)	(1 218)
Zysk przed opodatkowaniem		15 421	10 639	(7 202)	8 073
Podatek dochodowy	10	(4 166)	(537)	49	295
Zysk netto za rok obrotowy		11 255	10 102	(7 153)	8 368
Zysk przypadający na 1 akcję					
Podstawowy (zł)	20	0,31	0,32	(0,20)	0,26
Rozwodniony (zł)	20	0,31	0,31	(0,20)	0,26

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 lutego 2009 r.

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-08	30-wrz-08	31-gru-07
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	11	13 697	14 206	15 503
Wartości niematerialne	12	7	7	20
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	13	11 240	11 181	7 258
Należności długoterminowe		95	95	95
Pozostałe inwestycje długoterminowe	14	33 469	30 189	30 086
Aktywa trwałe razem		58 508	55 678	52 962
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	229 007	217 332	214 083
Inwestycje krótkoterminowe		9	3 111	2 962
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	301	298
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17	17 412	19 972	20 119
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	2 602	2 238	15 675
Aktywa obrotowe razem		249 030	242 954	253 138
Aktywa razem		307 538	298 632	306 099

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-08	30-wrz-08	31-gru-07
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	19	7 183	7 183	7 183
Kapitał zapasowy		-	1 749	1 482
Zyski zatrzymane		78 391	85 543	66 542
Kapitał własny		85 574	94 475	75 207
Kapitał własny razem		85 574	94 475	75 207
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	21	60 659	16 935	42 699
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21	48	161	299
Pozostałe zobowiązania	24	97	97	97
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	4 366	5 199	984
Zobowiązania z tytułu obligacji	21	-	28 708	28 623
Zobowiązania długoterminowe razem		65 170	51 100	72 702
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	21	41 849	67 316	47 873
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21	248	319	714
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		124	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	37 128	24 253	23 305
Przychody przyszłych okresów	22	77 192	60 916	85 645
Rezerwy	23	253	253	653
Zobowiązania krótkoterminowe razem		156 794	153 057	158 190
Zobowiązania razem		221 964	204 157	230 892
Kapitał własny i zobowiązania razem		307 538	298 632	306 099

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 lutego 2009 r.

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

Amortyzacja

Amortyzacja przedpłat z tytułu wieczystego użytkowania

Przychody z tytułu odsetek

Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Koszty finansowe

Zysk ze sprzedaży środków trwałych

Podatek dochodowy

Zmiana stanu zapasów

Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych

Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów

Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów

Podatek zapłacony

Dywidenda JLR Polska - cofnięcie uchwały o wypłacie

Inne korekty

Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej

01-sty-08
31-gru-08

01-sty-07
31-gru-07

11 255

10 102

1 479

1 448

-

27

(576)

(915)

(3 982)

(196)

7 272

1 829

79

(79)

4 166

537

(9 416)

(155 023)

2 707

(19 030)

2 983

(627)

13 823

13 579

(8 453)

42 364

(362)

(1 872)

(6 715)

-

(631)

(346)

13 629

(108 202)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane

Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych

Nabycie spółki zależnej

Wniesienie wkładów pieniężnych do utworzonych spółek zależnych

Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych

Nabycie aktywów finansowych

Splata udzielonych pożyczek

Pożyczki udzielone

Dywidendy

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej

398

3 223

868

552

(303)

-

(854)

(1 736)

-

-

17

4 908

(6)

(15)

4 344

-

4 464

6 782

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów	17 079	82 453
Wpływy z tytułu emisji obligacji	-	30 000
Wpływy netto z emisji akcji	-	1 183
Wydatki na spłatę kredytów	(35 143)	(5 660)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(466)	(497)
Odsetki zapłacone	(12 636)	(1 643)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(31 166)	105 836
Przepływy pieniężne netto, razem	(13 073)	4 416
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	15 675	11 259
Środki pieniężne na koniec okresu	2 602	15 675

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

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

Warszawa, 27 lutego 2009 r.

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

<i>w tysiącach złotych</i>	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
Emisja akcji		1 183	-	-	1 183
Wycena obligacji	21	-	1 482	-	1 482
Zysk netto		-	-	10 102	10 102
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	10 102	10 102
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		-	-	594	594
Zysk netto		-	-	11 255	11 255
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu rozliczenia obligacji		-	(1 749)	-	(1 749)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r.		7 183	-	78 391	85 574

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 lutego 2009 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 - księgową.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 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).

4. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	01-sty-08	01-sty-07
	31-gru-08	31-gru-07
Przychody ze sprzedaży mieszkań	121 158	35 476
Przychody ze sprzedaży usług myjni	11 319	10 012
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	384	283
Przychody z zarządzania budynkami	727	666
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	548	537
Przychody ze sprzedaży pozostałej	115	963
	134 251	47 937

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	01-sty-07
	31-gru-08	31-gru-07
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów	67 862	11 611
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	79
Przychody z tytułu odsetek	95	15
Przychody z tytułu kar umownych	1 672	-
Pozostałe przychody operacyjne	846	253
	70 475	11 958

6. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	01-sty-08	01-sty-07
	31-gru-08	31-gru-07
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów	(1 055)	(568)
Koszty poniesione w związku z pełnieniem inwestora zastępczego Melody Park	(60 695)	(10 040)
Koszty odpisów na należności	-	-
Koszty z tytułu utworzenia rezerw na sprawy sądowe	-	(724)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(709)	(632)
Podatki i opłaty	(496)	(305)
Składki PFRON	(167)	(142)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(150)	(198)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(16)	(102)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(5)	(9)
Ubezpieczenia	(116)	(113)
Koszty podróży służbowych	(109)	(85)
Reklama	(83)	(862)
Pozostałe koszty NKUP	(237)	-
Wynik na sprzedaży majątku	(79)	-
Koszty prowizji NKUP	(252)	-
Koszty reklamy ukończonych inwestycji	(1 023)	-
Dywidenda	(6 715)	-
Inne	(179)	(602)
	(72 086)	(14 382)

7. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07
Wynagrodzenia	(8 552)	(6 950)
Ubezpieczenia społeczne	(1 337)	(1 244)
	(9 889)	(8 194)

8. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	178	895
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	301	20
Przeszacowanie inwestycji wycenianych w wartości godziwej	3 982	196
Dywidendy	2 496	8 563
Inne	-	-
	6 957	9 674

9. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(6 327)	(1 504)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(52)	(62)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(11)	(74)
Prowizje od kredytów	(879)	(189)
Inne	(3)	-
	(7 272)	(1 829)

10. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

Podatek dochodowy bieżący

	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07
Podatek dochodowy za rok bieżący	784	1 575
	784	1 575

Podatek odroczony

Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	3 382	(1 038)
	3 382	(1 038)

Podatek dochodowy

	4 166	537
--	--------------	------------

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07
Zysk netto za rok obrotowy	11 255	10 102
Podatek dochodowy	4 166	537
Zysk przed opodatkowaniem	15 421	10 639
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	2 930	2 021
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	1 236	(1 484)
	4 166	537

11. Rzeczowe aktywa trwałe

<i>w tysiącach złotych</i>									
	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 rzeczowych aktywów trwałych									
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	1 458	10 497	-	2 629	2 562	852	789	-	18 787
Nabycie	-	-	-	96	1 807	169	168	83	2 323
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienia inne	-	(7)	-	(184)	-	191	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	(796)	(192)	-	-	(988)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2007 r.	1 458	10 490	-	2 541	3 573	1 020	957	83	20 122
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	10 490	-	2 541	3 573	1 020	957	83	20 122
Nabycie	-	-	-	61	101	151	131	324	768
Przeniesienia inne	-	83	276	-	-	-	-	(359)	-
Zbycie	-	-	-	(54)	(1 349)	(125)	-	-	(1 528)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2008 r.	1 458	10 573	276	2 548	2 325	1 046	1 088	48	19 362
<i>w tysiącach złotych</i>									
	Grunty	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									
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	-	(414)	-	(185)	(605)	(119)	(146)	-	(1 469)
Przeniesienia inne	-	7	-	184	-	(191)	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	441	113	-	-	554
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2007 r.	-	(1 717)	-	(1 042)	(746)	(571)	(543)	-	(4 619)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r.	-	(1 717)	-	(1 042)	(746)	(571)	(543)	-	(4 619)
Amortyzacja za okres	-	(415)	(1)	(202)	(596)	(88)	(159)	-	(1 461)
Przeniesienia inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	54	334	27	-	-	415
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2008 r.	-	(2 132)	(1)	(1 190)	(1 008)	(632)	(702)	-	(5 665)
Wartość netto									
Na dzień 1 stycznia 2007 r.	1 458	9 187	-	1 588	1 980	478	392	-	15 083
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	1 458	8 773	-	1 499	2 827	449	414	83	15 503
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	8 773	-	1 499	2 827	449	414	83	15 503
Na dzień 31 grudnia 2008 r.	1 458	8 441	275	1 358	1 317	414	386	48	13 697

12. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie
<i>w tysiącach złotych</i>	
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	44
Nabycie	12
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2007 r.	<u>56</u>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	56
Nabycie	3
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2008 r.	<u>59</u>
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	(20)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2007 r.	<u>(36)</u>
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r., w tym:	(36)
Amortyzacja za okres	(16)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2008 r.	<u>(52)</u>
	Oprogramowanie
<i>w tysiącach złotych</i>	
Wartość netto	
Na dzień 1 stycznia 2007 r.	28
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	<u>20</u>
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	20
Na dzień 31 grudnia 2008 r.	<u>7</u>

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Wartość netto na początek okresu	7 258	7 062
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zmiana wartości godziwej	3 982	196
Wartość netto na koniec okresu	11 240	7 258

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 w szczególności przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej oraz podejścia dochodowego metodą kapitalizacji prostej. 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 Spółka nie ma sprecyzowanych planów. W chwili obecnej Spółka czerpie zyski z tej nieruchomości poprzez wzrost wartości tej nieruchomości.

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

14. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Należności długoterminowe	95	95
Pozostałe inwestycje długoterminowe	33 469	30 086
	33 564	30 181

Spółka posiada udziały w jednostkach powiązanych o wartości 33 469 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.,
Prosta 32 Sp. z o.o (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o.),
JLR Łódź Sp. z o.o..

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	
	31-gru-08	31-gru-07	31-gru-08	31-gru-07	31-gru-08	31-gru-07
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(435)	(260)	(435)	(260)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 611)	(854)	(1 611)	(854)
Pozostałe zobowiązania	-	130	-	-	-	130
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	106	17	-	-	106	17
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	-	(85)	-	(85)
Świadczenia pracownicze	85	-	-	-	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	11 705	206	(14 445)	(231)	(2 740)	(25)
Różnice wynikające z kosztów reklamy	192	-	-	-	192	-
Różnice wynikające z kosztów prowizji	37	-	-	-	37	-
Wycena obligacji	-	25	-	-	-	25
Pozostałe	-	41	-	(97)	-	(56)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 125	543	(16 491)	(1 527)	(4 366)	(984)
Kompensata	(12 125)	(543)	12 125	543	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(4 366)	(984)	(4 366)	(984)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-gru-2007	Zmiana różnic przejściowych ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 31-gru-2008
Rzeczowe aktywa trwałe	(260)	(175)	(435)
Nieruchomości inwestycyjne	(854)	(757)	(1 611)
Pozostałe zobowiązania	130	(130)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17	89	106
Pożyczki udzielone i otrzymane	(85)	85	-
Świadczenia pracownicze	-	85	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	(25)	(2 715)	(2 740)
Wycena obligacji	25	(25)	-
Różnice wynikające z kosztów reklamy	-	192	192
Różnice wynikające z kosztów prowizji	-	37	37
Pozostałe	(56)	56	-
	(984)	(3 382)	(4 366)

16. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07
Produkty w toku	181 857	214 078
Wyroby gotowe	46 993	-
Towary	157	5
	229 007	214 083

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji w kwocie 6 884 tys. zł (2007 r.: 1 893 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

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07
Należności z tytułu dostaw i usług	7 630	9 173
Zadeklarowana dywidenda od JLR Polska Sp. z o.o.	-	8 563
Pozostałe należności oraz rozliczenia międzyokresowe	9 782	2 383
	17 412	20 119

18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07
Środki pieniężne w kasie	585	762
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 017	14 913
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	2 602	15 675

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie, a także rachunkach lokat typu *overnight* i terminowych.

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-08	31-gru-07
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	35 914 200	600 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	10,00
Nowe akcje serii B w wyniku wykonania opcji na akcje		23 684
Liczba akcji po wykonaniu opcji na akcje		623 684
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)		10,00
Liczba akcji po podziale w stosunku 1:50		31 184 200
Emisja akcje serii C		4 730 000
Liczba akcji po emisji akcje serii C		35 914 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	35 914 200	35 914 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2008 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	wartość akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Pan Mariusz Książek	29 625 000	29 625 000	5 925 000	82,49%	82,49%
Cosinda Holdings Limited	4 707 866	4 707 866	941 573	13,11%	13,11%
Inne podmioty	1 581 334	1 581 334	316 267	4,40%	4,40%
	35 914 200	35 914 200	7 182 840	100,00%	100,00%

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

Struktura kapitału zakładowego w IV 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 31 grudnia 2008 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwocie 11 255 tys. zł (31 grudnia 2007 roku: 10 102 tys. zł) oraz o średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 35 914 200 (2007: 32 062 998).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-08	31-gru-07
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji	-	2 062 998
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	35 914 200	32 062 998

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2008 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy w kwocie 11 255 tys. zł przypadający na akcjonariuszy Spółki (w 2007 roku.: 9 827 tys. zł - skorygowany o koszty odsetek od obligacji) oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 35 914 200 (31 grudnia 2007 roku: 32 242 145).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-08	31-gru-07
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji	-	2 062 998
Wpływ emisji obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych	-	179 137
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	35 914 200	32 242 135

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

	31-gru-08	31-gru-07
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki	60 659	42 699
Obligacje zamienne na akcje	-	28 623
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	48	299
Pozostałe	97	-
	60 804	71 621

Zobowiązania krótkoterminowe

Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Spółki	41 849	47 873
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	248	714
	42 097	48 587

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca (nazwa banku)	Numer umowy kredytowej	data zawarcia umowy kredytowej	przyznana kwota kredytu (w tys zł)	Stan na dzień 31-gru-08	31-gru-07
1. DnB Nord Polska S.A.	1015053545	02.09.2005	5 500	-	423

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. Kredyt spłacony zgodnie z ustaleniami.

2. DnB Nord Polska S.A.	1015041224	28.06.2004	5 300	-	5 300
--------------------------------	------------	------------	-------	---	-------

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 . Kredyt spłacony zgodnie z ustaleniami.

3. DnB Nord Polska S.A.	1015063965	05.10.2006	1 935	1 654	1 865
--------------------------------	------------	------------	-------	-------	-------

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, 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.

4. DnB Nord Polska S.A.	1015063967	05.10.2006	1 160	991	1 118
--------------------------------	------------	------------	-------	-----	-------

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, 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.

5. BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB	17.07.2006	70 730	44 490	70 556
-------------------------	----------------	------------	--------	--------	--------

Zabezpieczenia pierwotnej umowy obejmowały hipotekę zwykłą ustanawianą każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz globalną cesję wierzytelności należnych od nabywców lokali w 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 należnych od nabywców lokali w 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. należnych od nabywców lokali w inwestycji Melody Park (Warszawa, ul. Puławska 257). W dniu 21 kwietnia 2008 roku Marvipol S.A. zawarła aneks do umowy 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). W dniu 29 grudnia 2008 roku aneksem do umowy wyłączono z zabezpieczenia kredytu cesję wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Prosta Tower (Prosta).

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

Zabezpieczenia:

Zabezpieczenie kredytu stanowi hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej: 5 500 tys. zł, hipoteka kaucyjna.

7. ING Bank Śląski		17.07.2007	18 000	15 257	3 319
---------------------------	--	------------	--------	--------	-------

Zabezpieczenia:

Kredyt zabezpieczono mającym najwyższe pierwszeństwo zastawem rejestrowym na 3 591 420 akcjach Spółki. Zgodnie z aneksem z dnia 23 grudnia 2008 roku jeżeli w okresie do dnia 30 lipca 2009 roku Marvipol S.A. nie spłaci jakiegokolwiek kwoty do której był zobowiązany przedmiotową Umową wówczas zabezpieczenie nastąpi dodatkowo w drodze mającego najwyższe pierwszeństwo zastawu cywilnego i rejestrowego na 5 423 045 akcjach Spółki zgodnie z Umową Zastawu Cywilnego i Rejestrowego na Akcjach Zdematerializowanych Pod Warunkiem Zawieszającym z dnia 23 grudnia 2008 roku.

8. DnB Nord Polska S.A.	1015063966	05.10.2006	3 500	4 920	1 763
aneks		07.02.2008	1 500		

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.

9. Bank PEKAO S.A.		24.11.2006	20 000	-	-
---------------------------	--	------------	--------	---	---

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. Z dniem 4 kwietnia 2008 roku umowa uległa rozwiązaniu.

10. Kredyt Bank S.A.	1496403WA28090700	28.09.2007	8 000	6 603	6 229
-----------------------------	-------------------	------------	-------	-------	-------

Zabezpieczenia:

Hipoteka kaucyjna do kwoty 9 600 tys. zł na nieruchomości przy Al. Wyścigowej, weksel in blanco oraz sądowy zastaw rejestrowy na 1 600 000 akcji serii A Spółki Marvipol S.A.

11. BRE Bank S.A.	02/336/0/Z/OB	24.12.2008	30 000	27 000	-
--------------------------	---------------	------------	--------	--------	---

Zabezpieczenia:

Zabezpieczenie kredytu stanowi hipoteka kaucyjna do kwoty 35 000 tys. zł na działkach przy ul. Bernardyńskiej oraz przy ul. Pasymskiej i Pułkowej oraz cesja wierzytelności należnych od nabywców mieszkań w inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Osiedle Platany (Ryżowa), Villa Avanti (Grenadierów), pełnomocnictwo do rachunku, poręczenie jednostki zależnej na 30 000 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu obligacji zamiennych na akcje

w tysiącach złotych

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

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

22. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Pory	638	38 483
Wiatraczna	51 732	23 626
Ryżowa	17 813	23 179
Prosta	-	93
Grenadierów	6 378	-
al. Wilanowska	-	148
Pozostałe	631	116
	77 192	85 645
Część krótkoterminowa	77 192	85 645

23. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2008 r.	653	653
Zwiększenia/Utworzenie	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(400)	(400)
Wartość na dzień 31 grudnia 2008 r.	253	253
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 31 grudnia 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. Na dzień 31 grudnia 2008 roku 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 przegrania 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. Spółka na powyższą sprawę nie tworzy rezerwy.

W 2007 roku Spółka zakupiła teren w Warszawie przy ulicy Pasymskiej. 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 ręką 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 S.A. 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. Spółka na powyższą sprawę nie tworzy rezerwy.

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26 111	19 948
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	97	97
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 893	1 833
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	9 124	1 524
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	37 225	23 402
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	97	97
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	37 128	23 305

Wszystkie zobowiązania zarówno na koniec grudnia 2008 oraz 2007 roku denominowane są w złotych polskich.

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

25. Zobowiązania warunkowe

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

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

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

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

26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

W okresie IV kwartału 2008 roku oraz w poprzednim roku nie udzielono niezabezpieczonych pożyczek dla kierownictwa. W Spółce w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2005 roku udzielono niezabezpieczonej pożyczki na kwotę 2 700 tys. zł. W okresie IV kwartału 2008 roku wierzytelność ta została wniesiona jako wkład niepieniężny na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego w jednostce zależnej od Marvipol S.A. - Spółce JLR Gdańsk Sp. z o.o.

Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

Spółka, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług.

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

	01-sty-08	01-sty-07
	31-gru-08	31-gru-07
w tysiącach złotych		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	971	1 132
	971	1 132

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane obejmują zarówno spółki zależne wymienione w nocie 14 oraz podmioty kontrolowane przez Członków Zarządu.

	Wartość transakcji w okresie: Nierozliczone saldo na dzień			
	01-sty-08	01-sty-07	31-gru-08	31-gru-07
	31-gru-08	31-gru-07	31-gru-08	31-gru-07
w tysiącach złotych				
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki powiązane	70 065	12 075	6 583	8 502
Zakup produktów i usług				
Jednostki powiązane	1 267	2 212	118	215
Przychody z inwestycji				
Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Polska Sp. z o.o.	-5 010	8 563	-	8 563
Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Centrum Sp. z o.o.	791	-	-	0

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

27. Jednostki zależne

	Udział %	
	31-gru-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%
Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp z o.o.)	100%	100%
JLR Łódź Sp z o.o.	100%	-

28. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie IV kwartału 2008 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2008 roku

W dniu 16 grudnia 2008 roku zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego JLR Gdańsk Sp. z o.o. do kwoty 3 220 tys. zł. Zmiana wysokości kapitału zakładowego nastąpiła w drodze wniesienia przez Spółkę wkładu niepieniężnego, którego wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych, równa wartości po jakiej został wniesiony, wynosiła 3 120 tys. zł.

W dniu 23 grudnia 2008 roku spółka zawarła warunkową umowę o roboty budowlane ze Spółką Eiffage Budownictwo Mitex S.A.. Przedmiotem Umowy jest wybudowanie w systemie generalnego wykonawstwa budynku zlokalizowanego na nieruchomości będącej własnością spółki zależnej.

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

W dniu 21 stycznia 2009 roku Spółka zawarła umowę z jednostką zależną Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o.) na mocy której objęła 9 420 utworzonych w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego udziałów, o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości 4 710 tys. zł, w Spółce Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o.) oraz przeniosła na rzecz Spółki Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o.) jako wkład niepieniężny na pokrycie objętych 9 420 nowoutworzonych udziałów w Spółce Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o.), aktywo o znacznej wartości w postaci prawa użytkowania wieczystego działek gruntu na terenie Warszawy o wartości ewidencyjnej 4 710 tys. zł.

W dniu 30 stycznia 2009 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z DnB NORD Polska S.A. nr 1015063966 z dnia 05 października 2006 roku. Na mocy aneksu uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 stycznia 2010 roku.

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

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, 27 lutego 2009 r.