

Marvipol S.A.

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok 2007

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

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

	Nota	2007	2006
			przekształcony
Przychody ze sprzedaży	6	47 937	102 611
Pozostałe przychody	7	11 958	888
		59 895	103 499
Amortyzacja		(1 448)	(676)
Zużycie materiałów i energii		(3 350)	(9 421)
Usługi obce		(29 703)	(56 045)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(8 194)	(6 444)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(24)	(39)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(14 382)	(3 236)
Zyski z inwestycji	10	9 674	2 911
Zysk na działalności operacyjnej		12 468	30 549
Koszty finansowe	11	(1 829)	(1 231)
Zysk przed opodatkowaniem		10 639	29 318
Podatek dochodowy	12	(537)	(5 664)
Zysk netto za rok obrotowy		10 102	23 654
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	22	0,32	0,76
Rozwodniony (zł)	22	0,31	0,76

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 13 czerwca 2008 r.

Załączone noty stanowią integralną część powyższego jednostkowego sprawozdania finansowego

Bilans

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

Aktywa

Aktywa trwałe

	Nota	2007	2006 przekształcony
Rzeczowe aktywa trwałe	13	15 503	15 083
Wartości niematerialne	14	20	28
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		-	27
Nieruchomości inwestycyjne	15	7 258	7 062
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16	30 181	35 931
Aktywa trwałe razem		52 962	58 131

Aktywa obrotowe

Zapasy	18	214 078	59 055
Inwestycje krótkoterminowe		2 962	3 199
Należności z tytułu podatku dochodowego		299	82
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	20 119	1 135
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	15 675	11 259
Aktywa obrotowe razem		253 133	74 730
Aktywa razem		306 095	132 861

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Załączone noty stanowią integralną część powyższego jednostkowego sprawozdania finansowego

Bilans

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

	Nota	2007	2006 przekształcony
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	21	7 183	6 000
Kapitał zapasowy		1 482	-
Zyski zatrzymane		66 542	56 440
Kapitał własny		75 207	62 440
Kapitał własny razem		75 207	62 440
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	43 122	8 381
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	299	557
Pozostałe zobowiązania	26	97	1 355
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	984	2 022
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	28 623	-
Zobowiązania długoterminowe razem		73 125	12 315
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	24	47 446	5 671
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24	714	444
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	23 305	8 468
Przychody przyszłych okresów	24	85 645	43 281
Rezerwy	25	653	242
Zobowiązania krótkoterminowe razem		157 763	58 106
Zobowiązania razem		230 888	70 421
Kapitał własny i zobowiązania razem		306 095	132 861

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 13 czerwca 2008 r.

Załączone noty stanowią integralną część powyższego jednostkowego sprawozdania finansowego

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

	2007	2006
		przekształcony
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	10 102	23 654
Korekty		
Amortyzacja	1 448	676
Amortyzacja przedpłat z tytułu wieczystego użytkowania	27	46
Przychody z tytułu odsetek	(915)	(1 770)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(196)	(1 095)
Koszty finansowe	1 829	1 231
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(79)	(88)
Podatek dochodowy	537	5 664
Zmiana stanu zapasów	(155 023)	14 653
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(19 030)	(262)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(627)	(219)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	13 579	(3 665)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	42 364	(4 768)
Podatek zapłacony	(1 872)	(6 157)
Inne korekty	(346)	10
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(108 202)	27 910
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	3 223	675
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	552	330
Nabycie spółki zależnej	-	(24 536)
Wniesienie wkładów pieniężnych do utworzonych spółek zależnych	(150)	(100)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(1 736)	(3 977)
Spłata udzielonych pożyczek	4 908	3 275
Pożyczki udzielone	(15)	-
Dywidendy	-	3
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 782	(24 330)

Załączone noty stanowią integralną część powyższego jednostkowego sprawozdania finansowego

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

	Nota	2007	2006 przekształcony
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Zaciągnięcie kredytów		82 453	8 672
Wpływy z tytułu emisji obligacji		30 000	
Wpływy netto z emisji akcji		1 183	-
Wydatki na spłatę kredytów		(5 660)	(5 607)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(497)	(260)
Odsetki zapłacone		(1 643)	(833)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		105 836	1 972
Przepływy pieniężne netto, razem		4 416	5 552
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		11 259	5 707
Środki pieniężne na koniec okresu		15 675	11 259

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

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

Warszawa, 13 czerwca 2008 r.

Załączone noty stanowią integralną część powyższego jednostkowego sprawozdania finansowego

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

Nota

		Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2006 r.	21	6 000	-	32 786	38 786
Zysk netto		-	-	23 654	23 654
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	23 654	23 654
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2006 r.		6 000	-	56 440	62 440
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2007 r.		6 000	-	56 440	62 440
Emisja akcji		1 183	-	-	1 183
Wycena obligacji	23	-	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

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 13 czerwca 2008 r.

Załączone noty stanowią integralną część powyższego jednostkowego sprawozdania finansowego

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:

- budowa i sprzedaż mieszkań,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

a) Oświadczenie zgodności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej „MSSF UE”.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest pierwszym, które Spółka sporządza zgodnie z MSSF UE. Nota 34 zawiera uzgodnienie danych finansowych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym na dzień i za rok kończący się 31 grudnia 2006 r. sporządzonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, a danymi finansowymi prezentowanymi jako dane porównawcze w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

MSSF UE zawierają wszystkie Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi Interpretacje poza wymienionymi poniżej Standardami oraz Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską oraz Standardami oraz Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych Standardów i Interpretacji, które zostały już opublikowane oraz zatwierdzone przez Unię Europejską, a które wejdą w życie po dniu bilansowym. Ponadto na dzień bilansowy Spółka nie zakończyła jeszcze procesu oszacowania wpływu nowych Standardów i Interpretacji, które wejdą w życie po dniu bilansowym na sprawozdanie finansowe, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE	Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
KIMSF 11 <i>Transakcje dotyczące płatności w formie akcji innych jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej i własnych</i>	Interpretacja wymaga, aby transakcje, w których jednostka płaci akcjami własnymi za otrzymane dobra lub usługi uznać za transakcje w akcjach własnych bez względu na to jak pozyskiwane są akcje. Interpretacja zawiera także wskazówki, czy transakcje, w których dostawca dóbr lub usług dla jednostki otrzymuje instrumenty kapitałowe podmiotu dominującego tej jednostki powinny być klasyfikowane jako rozliczane w środkach pieniężnych lub instrumentach kapitałowych w sprawozdaniu finansowym jednostki.	Spółka nie oczekuje, aby interpretacja miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.	1 marca 2007
MSSF 8 <i>Segmenty operacyjne</i>	Standard wymaga ujawnienia informacji o segmentach w oparciu o elementy składowe jednostki, które zarządzający monitorują w zakresie podejmowania decyzji operacyjnych. Segmenty operacyjne to elementy składowe jednostki, dla których oddzielna informacja finansowa jest dostępna i regularnie oceniana przez osoby podejmujące kluczowe decyzje odnośnie alokacji zasobów i oceniające działalność.	Spółka nie oczekuje, aby nowy standard miał znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.	1 stycznia 2009 r.

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE	Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
Zaktualizowany MSR 23 <i>Koszty finansowania zewnętrznego</i>	Zaktualizowany standard będzie wymagał aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego odnoszących się do składników aktywów, dla których okres niezbędny do ich przygotowania do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży jest znaczny.	Zmodyfikowany MSR 23 nie będzie miał wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyż powyższe wymogi są już stosowane przez Spółkę.	1 stycznia 2009 r.
Zaktualizowany MSR 27 <i>Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe</i>	W powiązaniu z aktualizacją MSSF 3 (poniżej), wprowadzono m.in. następujące zmiany do MSR 27: - zmiana definicji udziałów mniejszości; - uregulowanie sposobu ujmowania transakcji z udziałowcami mniejszościowymi; - zmiana ujęcia transakcji utraty kontroli nad jednostką; - nowe wymogi ujawnień.	Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zaktualizowanego standardu na działalność Spółki.	1 lipca 2009 r.
Zmiany do MSR 32: Instrumenty Finansowe - Prezentacja i MSR 1: Prezentacja Sprawozdań Finansowych – Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży i obowiązki powstające przy likwidacji	Zmiany wprowadzają zwolnienie od zasady wynikającej z MSR 32 odnośnie klasyfikacji instrumentów finansowych z opcją sprzedaży, dopuszczając klasyfikację niektórych z nich jako składnik kapitału. Zgodnie z wymogami wynikającymi ze zmian, określone instrumenty finansowe, reprezentujące udziały końcowe (rezydualne) w aktywach netto jednostki, które inaczej byłyby zaklasyfikowane jako zobowiązania finansowe, będą klasyfikowane jako składniki kapitału, jeśli zarówno te instrumenty finansowe, jak i ogólna struktura kapitałowa jednostki wystawiającej te instrumenty będą spełniały określone warunki.	Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zaktualizowanych standardów na działalność Spółki.	1 stycznia 2009 r.
Zaktualizowany MSSF 2 <i>Płatności w formie akcji własnych</i>	Doprecyzowanie kwestii wpływu warunków innych niż warunki nabywania uprawnień na wycenę instrumentów kapitałowych.	Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zaktualizowanego standardu na działalność Spółki.	1 stycznia 2009 r.
Zaktualizowany MSSF 3 <i>Połączenia jednostek gospodarczych</i>	Do zakresu zaktualizowanego standardu włączono część dotychczas wyłączonych ze stosowania standardu połączeń jednostek gospodarczych. Doprecyzowano definicję przedsięwzięcia (business). Zawężono zakres zobowiązań warunkowych, do których można przypisać koszt połączenia jednostek gospodarczych. Wyłączono możliwość ujmowania kosztów transakcji w koszcie połączenia jednostek gospodarczych. Zmieniono zasady ujmowania korekt kosztu połączenia uwarunkowanych przyszłymi zdarzeniami. Wprowadzono możliwość wyceny udziałów mniejszości w wartości godziwej.	Interpretacja nie ma zastosowania do działalności Spółki.	1 lipca 2009 r.

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE	Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
Zaktualizowany MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i>	Zaktualizowany standard wymaga agregacji informacji w sprawozdaniach finansowych w oparciu o kryterium cech wspólnych i wprowadza zestawienie dochodów ogółem (statement of comprehensive income). Pozycje przychodów i kosztów oraz inne elementy dochodów ogółem mogą być prezentowane albo w jednym zestawieniu dochodów ogółem pokazującym sumy cząstkowe albo w dwóch oddzielnych sprawozdaniach (rachunek zysków i strat oraz zestawienie dochodów ogółem).	Spółka analizuje obecnie, czy prezentować jedno zestawienie dochodów ogółem czy dwa oddzielne sprawozdania.	1 stycznia 2009 r.
KIMSF 12 <i>Umowy koncesyjne</i>	Interpretacja określa wskazówki dla podmiotów sektora prywatnego w odniesieniu do zagadnień rozpoznawania i wyceny, które powstają przy rozliczaniu transakcji związanych z koncesjami na świadczenie usług udzielanymi podmiotom prywatnym przez podmioty sektora publicznego.	Interpretacja nie ma zastosowania do działalności Spółki.	1 stycznia 2008 r.
KIMSF 13 <i>Programy lojalnościowe</i>	Interpretacja wyjaśnia jak jednostki, które udzielają klientom kupującym od nich towary i usługi, nagród w programach lojalnościowych, powinny księgować swoje zobowiązania do realizacji tych nagród w postaci wydania towarów i/ lub wykonania usług za darmo lub po obniżonych cenach. Jednostki te powinny alokować część przychodów ze sprzedaży do nagród przyznawanych w programach lojalnościowych. Ta część przychodów ze sprzedaży jest rozpoznawana tylko wtedy, kiedy jednostki wypełnią swoje zobowiązania.	Spółka nie stosuje odnośnych programów lojalnościowych, więc w ocenie Zarządu interpretacja nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.	1 lipca 2008 r.
KIMSF 14 <i>MSR 19 – Ograniczenia w rozpoznawaniu aktywów programów określonych świadczeń pracowniczych, wymogi minimalnego finansowania i ich interakcje</i>	Interpretacja określa 1) kiedy refundacje z programu lub obniżki przyszłych składek na rzecz programu powinny być traktowane jako dostępne zgodnie z paragrafem 58 MSR 19; 2) jak wymogi minimalnego finansowania („MFR”) mogą wpłynąć na możliwość obniżenia składek w przyszłości; oraz 3) kiedy MFR mogą skutkować powstaniem zobowiązania. Pracodawca nie musi rozpoznawać dodatkowego zobowiązania zgodnie z KIMSF 14, chyba, że składki płacone w ramach minimalnych wymogów finansowania nie mogą być spółce zwrócone.	Interpretacja nie ma zastosowania do działalności Spółki.	1 stycznia 2008 r.

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

b) Podstawa wyceny

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych - według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 4.

c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki.

d) Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 15 – nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 25 – rezerwy.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki.

a) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w rachunku zysków i strat. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

b) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa i zobowiązania finansowe

Instrumenty finansowe obejmują inwestycje kapitałowe, udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu obligacji i leasingu finansowego oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania.

Instrumenty finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej powiększonej o bezpośrednie koszty związane z nabyciem.

Instrument finansowy jest ujmowany, jeśli Spółka staje się stroną umowy danego instrumentu finansowego. Aktywa finansowe zostają wyłączone z bilansu, jeśli wynikające z umowy prawa Spółki do przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasną lub jeśli Spółka przeniesie aktywa finansowe nie zachowując nad nimi (lub związanymi z nimi ryzykami i korzyściami) kontroli.

Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży składnika aktywów finansowych są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym Spółka zobowiąże się do kupna lub sprzedaży aktywa. Zobowiązania finansowe przestają być wykazywane w bilansie, jeśli zobowiązania te wygasną (to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe na żądanie.

Zasady ujmowania zysków z inwestycji i kosztów finansowych są omówione w punkcie 3(m).

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Inwestycje w instrumenty kapitałowe są klasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Po początkowym ujęciu aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, są następnie wyceniane po koszcie, w związku z brakiem możliwości wyceny według wartości godziwej.

Inne

Inne instrumenty finansowe są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości.

(ii) Kapitał zakładowy

Akcje zwykłe

Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

c) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu ukończenia budowy, kiedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat.

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w rachunku zysków i strat jako koszty.

(iv) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Spółka zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki 10 – 40 lat,
- Maszyny i urządzenia 3 – 10 lat,
- Środki transportu 5 lat,
- Meble i wyposażenie 5 - 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

d) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte przez Spółkę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

(iii) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

e) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z tytułu najmu, z tytułu wzrostu ich wartości lub z obu przyczyn. Na dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe ze zmiany wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat.

f) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Spółki. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

Spółka ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako przedpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Przedpłaty te odpisuje się do rachunku zysków i strat w okresie użytkowania gruntów.

g) Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają koszty związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budową lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Spółka dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

i) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

Spółka zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Spółki za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględnia dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

j) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Spółce ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(i) Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Spółkę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Spółka rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

k) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy, tj. w momencie wydania kluczy do mieszkania.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku lub jako wyroby gotowe w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w kosztach rodzajowych tzn. w pozycji usługi obce, za wyjątkiem kosztów nabycia gruntów, które ujmowane są w pozycji - zużycie materiałów i energii.

(ii) Sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Spółka pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w rachunku zysków i strat w proporcji do stopnia realizacji transakcji na dzień bilansowy.

(iv) Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy.

l) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Spółkę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w rachunku zysków i strat liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w rachunku zysków i strat łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Spółkę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w rachunku zysków i strat według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w rachunku zysków i strat w momencie, kiedy Spółka nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w rachunku zysków i strat, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: wartość firmy, której amortyzacja nie jest uznawana za koszt uzyskania przychodu dla celów podatkowych, początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

o) Zysk na akcję

Spółka prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

p) Raportowanie segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Spółki, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Spółki bazuje na segmentach branżowych.

4. Ustalenie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Spółki i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

(i) Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

W przypadku braku cen rynkowych, wycena jest przeprowadzana przy uwzględnieniu zagregowanych rocznych czynszów netto otrzymywanych z nieruchomości, a w przypadku, gdy jest to istotne, pomniejszonych o koszty związane z wynajmem. Stopa zwrotu, która odzwierciedla specyficzne ryzyko zawarte w przepływach pieniężnych netto, jest następnie stosowana do rocznych czynszów netto w celu oszacowania wartości godziwej nieruchomości.

Wycena odzwierciedla, gdy jest to stosowne, typ aktualnych najemców, lub prawdopodobnych przyszłych najemców oraz ich ogólną wiarygodność kredytową na rynku, alokację kosztów z tytułu remontów i ubezpieczenia pomiędzy wynajmującego i najemcę, jak również pozostały czas użytkowania nieruchomości. Przyjmuje się, że w każdym przypadku, w którym wysokość czynszu podlega renegotjacji lub umowy najmu są odnawiane, zostały spełnione warunki wcześniejszego powiadomienia strony umowy o zmianach w odpowiednim czasie.

(ii) Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopą procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność w jednym segmencie geograficznym, czyli w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Spółki.

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami, pozycje majątku wspólnego Spółki (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i rozrachunki z tytułu podatku dochodowego.

Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty branżowe

Spółka wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- działalność myjni samochodowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty branżowe

W tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	35 476	92 771	-	-	35 476	92 771
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	10 012	8 045	10 012	8 045
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	666	588	-	-	666	588
Przychody z tytułu najmu	283	335	-	-	283	335
Przychody ze sprzedaży usług pozostałych	961	357	2	-	963	357
Przychody pozostałe	537	515	-	-	537	515
Przychody od odbiorców zewnętrznych, razem	37 923	94 566	10 014	8 045	47 937	102 611
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody, razem	37 923	94 566	10 014	8 045	47 937	102 611
Wynik segmentu	162	25 259	1 698	2 346	1 860	27 605
Pozostałe przychody					11 958	888
Nieprzypisane koszty					(11 025)	(855)
Zyski z inwestycji					9 674	2 911
Nieprzypisane zyski						
Zysk na działalności operacyjnej					12 468	30 549
Koszty finansowe netto					(1 829)	(1 231)
Podatek dochodowy					(537)	(5 664)
Zysk netto					10 102	23 654
Aktywa segmentu	228 326	63 701	10 789	11 168	239 115	74 869
Nieprzypisane aktywa					66 980	57 992
Aktywa razem					306 095	132 861
Zobowiązania segmentu	106 847	53 461	3 866	886	110 713	54 347
Nieprzypisane zobowiązania					120 175	16 074
Zobowiązania, razem					230 888	70 421
Wydatki inwestycyjne	1 534	949	202	3 028	1 736	3 977
Amortyzacja	1 013	253	435	423	1 448	676

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	2007	2006
Przychody ze sprzedaży mieszkań	35 476	92 770
Przychody ze sprzedaży usług myjni	10 012	8 045
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	283	335
Przychody z zarządzania budynkami	666	588
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	537	357
Przychody ze sprzedaży pozostałej	963	516
	47 937	102 611

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

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	2007	2006
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów	11 611	291
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	79	88
Przychody z tytułu odsetek	15	-
Pozostałe przychody operacyjne	253	509
	11 958	888

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	2007	2006
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów	(10 608)	(283)
Koszty odpisów na należności	-	(79)
Koszty z tytułu utworzenia rezerw na sprawy sądowe	(718)	(190)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(631)	(443)
Podatki i opłaty	(305)	(385)
Składki PFRON	(142)	(108)
Koszty reprezentacji i reklamy	(194)	(76)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(102)	(277)
Koszty zarządzania nieruchomościami	(209)	-
Reklama	(862)	-
Inne	(611)	(1 395)
	(14 382)	(3 236)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	2007	2006
Wynagrodzenia	(6 950)	(5 837)
Ubezpieczenia społeczne	(1 244)	(607)
	(8 194)	(6 444)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	2007	2006
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	895	1 492
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	20	278
Przeszacowanie inwestycji wycenianych w wartości godziwej	196	1 095
Dywidendy	8 563	-
Inne	-	46
	9 674	2 911

11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	2007	2006
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(1 504)	(1 169)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(62)	(33)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(74)	(28)
Inne	(189)	(1)
	(1 829)	(1 231)

12. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	2007	2006
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	1 575	6 075
	1 575	6 075
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(1 038)	(411)
	(1 038)	(411)
Podatek dochodowy	537	5 664

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	2007	2006
Zysk netto za rok obrotowy	10 102	23 654
Podatek dochodowy	537	5 664
Zysk przed opodatkowaniem	10 639	29 318
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	2 021	5 570
Dywidenda od JLR Polska Sp. z o.o. - nie podlegająca opodatkowaniu	(1 627)	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	143	94
	537	5 664

13. Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

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 2006 r.	1 458	6 194	2 142	1 408	511	660	1 765	14 140
Nabycie	-	32	487	1 750	341	129	2 506	5 245
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	4 271	-	-	-	-	(4 271)	-
Zbycie	-	-	-	(597)	-	-	-	(597)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2006 r.	1 458	10 497	2 629	2 561	852	789	-	18 787
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	1 458	10 497	2 629	2 561	852	789	-	18 787
Nabycie	-	-	96	1 807	169	167	83	2 323
Przesunięcia	-	(7)	(184)	-	191	-	-	0
Zbycie	-	-	-	(796)	(192)	-	-	(988)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2007 r.	1 458	10 490	2 541	3 572	1 020	956	83	20 122

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 2006 r.	-	(1 029)	(858)	(579)	(292)	(266)	-	(3 025)
Amortyzacja za okres	-	(281)	(182)	(358)	(82)	(131)	-	(1 035)
Zbycie	-	-	-	356	-	-	-	356
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2006 r.	-	(1 310)	(1 041)	(582)	(374)	(397)	-	(3 704)
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)	(186)	(605)	(118)	(145)	-	(1 467)
Przesunięcia	-	7	184	-	(191)	-	-	(0)
Zbycie	-	-	-	441	113	-	-	554
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2007 r.	-	(1 717)	(1 043)	(745)	(571)	(542)	-	(4 618)
Wartość netto								
Na dzień 1 stycznia 2006 r.	1 458	5 165	1 284	829	219	394	1 765	11 115
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	1 458	9 187	1 588	1 980	478	392	-	15 083
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

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Spółka ma możliwość jego zakupu po zakończeniu okresu leasingu po obniżonej cenie. Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła na dzień 31 grudnia 2007 r. 1 420 tys. zł (2006 r.: 1 160 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej 7 244 tys. zł (2006 r.: 7 457 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 307 tys. zł (2006 r.: 342 tys. zł) (patrz nota 23).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą modernizacji lokalu przy ul. Stawki 3A. Nakłady dotyczą modernizacji węzła ogrzewania i wentylacji.

14. Wartości niematerialne

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2006 r.	11
Nabycie	33
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2006 r.	44
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	44
Nabycie	12
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2007 r.	56

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2006 r., w tym:	(5)
Amortyzacja za okres	(11)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2006 r.	(16)
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.	(36)

Oprogramowanie

w tysiącach złotych

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2006 r.	6
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	28
Na dzień 1 stycznia 2007 r.	28
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	20

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	2007	2006
Wartość netto na początek okresu	7 062	5 717
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	-	251
Zmiana wartości godziwej	196	1 094
Wartość netto na koniec okresu	7 258	7 062

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.

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.

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 2007 r., 30 czerwca 2006 r. i stanowią najlepszy możliwy szacunek Zarządu.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 7 258 tys. zł (2006 r.: 7 062 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23).

16. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	2007	2006
Należności długoterminowe	95	49
Pożyczka udzielona spółce zależnej JLR Polska	-	6 949
Pozostałe inwestycje długoterminowe	30 086	28 933
	30 181	35 931

Na dzień 31 grudnia 2007 r. Spółka wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej w kwocie 95 tys. zł (2006 r.: 49 tys. zł).

Spółka posiada udziały w jednostkach powiązanych o wartości 30 086 tys. zł (2006 r.: 28 933 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).

Wszystkie powyżej wymienione Spółki objęte są konsolidacją na poziomie grupy Marvipol S.A. (konsolidacja metodą pełną). Podstawowe dane o sytuacji majątkowej i finansowej podmiotów zależnych w latach 2006 - 2007 kształtują się następująco:

JLR Polska Sp. z o.o.

w tysiącach złotych

	2007	2006**
Aktywa obrotowe	63 778	55 986
Aktywa trwałe	3 132	1 911
Aktywa razem	66 910	57 897
Zobowiązania krótkoterminowe	61 428	41 188
Zobowiązania długoterminowe	1 987	8 204
Zobowiązania razem	63 415	49 392
Kapitał własny	3 495	8 505
Przychody	172 150	116 477
Koszty	(167 965)	(110 481)
Zysk netto	3 553	4 627

JLR Centrum Sp. z o.o.

w tysiącach złotych

	2007	2006**
Aktywa obrotowe	15 449	14 118
Aktywa trwałe	13 481	6 495
Aktywa razem	28 930	20 613
Zobowiązania krótkoterminowe	21 546	18 136
Zobowiązania długoterminowe	4 500	477
Zobowiązania razem	26 046	18 613
Kapitał własny	2 884	2 000
Przychody	66 677	43 738
Koszty	(65 549)	(44 546)
Zysk / (strata) netto	884	(694)

Melody Park Sp. z o.o.

w tysiącach złotych

	2007*	2006*
Aktywa obrotowe	23 571	1 238
Aktywa trwałe	22	1 244
Aktywa razem	23 593	2 482
Zobowiązania krótkoterminowe	21 258	1 057
Zobowiązania długoterminowe	2	3
Zobowiązania razem	21 260	1 060
Kapitał własny	2 333	1 422
Przychody	39	889
Koszty	(179)	(804)
Zysk / (strata) netto	(119)	44

Mokotów Park Sp. z o.o.

w tysiącach złotych

	2007*	2006*
Aktywa obrotowe	27	50
Aktywa trwałe	5	1
Aktywa razem	32	51
Zobowiązania krótkoterminowe	2	5
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania razem	2	5
Kapitał własny	30	46
Przychody	-	-
Koszty	(20)	(4)
Strata netto	(16)	(4)

* - Sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

** - Dane przekształcone z poprzednich obowiązujących zasad rachunkowości.

Marvipol Development Sp. z o.o.

w tysiącach złotych

	2007*	2006*
Aktywa obrotowe	29	50
Aktywa trwałe	4	1
Aktywa razem	33	51
Zobowiązania krótkoterminowe	2	5
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania razem	2	5
Kapitał własny	31	46
Przychody	-	-
Koszty	(19)	(5)
Strata netto	(15)	(4)

JLR Gdańsk Sp. z o.o.

w tysiącach złotych

	2007*	2006
Aktywa obrotowe	461	-
Aktywa trwałe	399	-
Aktywa razem	860	-
Zobowiązania krótkoterminowe	573	-
Zobowiązania długoterminowe	390	-
Zobowiązania razem	963	-
Kapitał własny	(103)	-
Przychody	-	-
Koszty	(203)	-
Strata netto	(203)	-

Trinity Development Sp. z o.o.

w tysiącach złotych

	2007*	2006
Aktywa obrotowe	48	-
Aktywa trwałe	1	-
Aktywa razem	49	-
Zobowiązania krótkoterminowe	2	-
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania razem	2	-
Kapitał własny	47	-
Przychody	-	-
Koszty	(4)	-
Strata netto	(3)	-

Spółki zależne razem (bez wyłączeń konsolidacyjnych)

w tysiącach złotych

	2007	2006
Aktywa obrotowe	103 363	71 442
Aktywa trwałe	17 044	9 652
Aktywa razem	120 407	81 094
Zobowiązania krótkoterminowe	104 811	60 391
Zobowiązania długoterminowe	6 879	8 684
Zobowiązania razem	111 690	69 075
Kapitał własny	8 717	12 019
Przychody	238 866	161 104
Koszty	(233 939)	(155 840)
Zysk netto	4 081	3 969

* - Sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

** - Dane przekształcone z poprzednich obowiązujących zasad rachunkowości.

17. 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:

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
w tysiącach złotych	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(260)	(271)	(260)	(271)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(854)	(817)	(854)	(817)
Pozostałe zobowiązania	130	138	-	-	130	138
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17	28	-	-	17	28
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	(85)	(521)	(85)	(521)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	124	46	-	-	124	46
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	206	2 314	(231)	(3 199)	(25)	(885)
Wycena obligacji	25	-	-	-	25	-
Pozostałe	41	330	(97)	(70)	(56)	260
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	543	2 856	(1 527)	(4 878)	(984)	(2 022)
Kompensata	(543)	(2 856)	543	2 856	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(984)	(2 022)	(984)	(2 022)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31.12.2005	Zmiana różnic przejściow. ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 31.12.2006	Zmiana różnic przejściow. ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 31.12.2007
Rzeczowe aktywa trwałe	(285)	14	(271)	11	(260)
Nieruchomości inwestycyjne	(540)	(277)	(817)	(37)	(854)
Pozostałe zobowiązania	16	122	138	(8)	130
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13	15	28	(11)	17
Pożyczki udzielone i otrzymane	(305)	(216)	(521)	436	(85)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	46	46	78	124
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 226)	341	(885)	860	(25)
Wycena obligacji	-	-	-	25	25
Pozostałe	(106)	366	260	(316)	(56)
	(2 433)	411	(2 022)	1 038	(984)

18. Zapasy

w tysiącach złotych	2007	2006
Produkty w toku	214 073	47 258
Wyroby gotowe	-	11 793
Towary	5	4
	214 078	59 055

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetkowe w kwocie 1 889 tys. zł (2006 r.: 186 tys. zł)

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	2007	2006
Należności z tytułu dostaw i usług	9 173	390
Zadeklarowana dywidenda od JLR Polska Sp. z o.o.	8 563	-
Pozostałe należności oraz rozliczenia międzyokresowe	2 383	745
	20 119	1 135

Należności z tytułu dostaw i usług są przedstawione po pomniejszeniu o odpisy aktualizacyjne w kwocie 91 tys. zł (2006 r.: 199 tys. zł). Wszystkie należności denominowane są w złotych polskich. W skład pozostałych należności wchodzi między innymi rozrachunki z tytułu podatku od towarów i usług w kwocie 2 042 tys. zł (2006 r.: 459 tys. zł.).

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	2007	2006
Środki pieniężne w kasie	762	669
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	14 913	10 590
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	15 675	11 259

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

Środki pieniężne na rachunkach bankowych na dzień 31 grudnia 2007 r. obejmują środki w kwocie 14 320 tys. zł (2006 r.: 6 702 tys. zł), które mogą być wykorzystane tylko w celu realizacji zapłat generalnym wykonawcom inwestycji: Pory, Wiatraczna, Prosta i Różowa.

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	2007	2006
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	600 000	600 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	10,00	10,00
Nowe akcje serii B w wyniku wykonania opcji na akcje	23 684	n/d
Liczba akcji po wykonaniu opcji na akcje	623 684	n/d
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	10,00	n/d
Liczba akcji po podziale w stosunku 1:50	31 184 200	n/d
Emisja akcje serii C	4 730 000	n/d
Liczba akcji po emisji akcje serii C	35 914 200	n/d
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	n/d
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	35 914 200	600 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	10,00

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2007 r.

Akcjonariusz	liczba akcji (w tys. sztuk)	wartość akcji (w tys. zł)	% akcji
Pan Mariusz Książek	29 625	5 925	82,49%
Pan Andrzej Nizio	1 559	312	4,34%
Cosinda Holdings Limited	4 730	946	13,17%
	35 914	7 183	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2007 r. zarejestrowany kapitał zakładowy składał się z 35 914 200 akcji nieuprzywilejowanych co do głosu. Na dzień 31 grudnia 2006 r. z 600 tys. akcji uprzywilejowanych co do głosu. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2007 roku akcje serii A (dotychczas uprzywilejowane co do prawa głosu w ten sposób, że jednej akcji przypadały dwa głosy) stały się akcjami nieuprzywilejowanymi. W następstwie tej uchwały wszystkie akcje są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

W 1996 roku Pan Mariusz Wojciech Książek, jako jedyny udziałowiec Marvipol Sp. z o.o. powierzył czynności bieżącego zarządzania Spółką Panu Andrzejowi Nizio powołując go na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki i upoważniając do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jednocześnie, jako gratyfikacja za zapewnienie stałego i dynamicznego rozwoju Spółki w szczególności stałego wzrostu zysku Spółki Pan Mariusz Wojciech Książek, jako jedyny udziałowiec Spółki zobowiązał się ustnie do przyznania Panu Andrzejowi Nizio opcji zakupu udziałów w kapitale zakładowym Spółki w wysokości nie przekraczającej 5% udziałów w kapitale zakładowym. Pan Andrzej Nizio prawo to mógł zrealizować w terminie nie później niż do 2011 roku po wartości nominalnej udziałów, pod warunkiem osiągnięcia przez Spółkę dodatnich wyników finansowych (zysku) w okresie trzech lat poprzedzających realizację opcji. W częściowym wykonaniu przyznania opcji Pan Andrzej Nizio w 2005 roku nabył od Pana Mariusza Książka 1,25% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Obaj Panowie w dniu 10 czerwca 2007 roku potwierdzili powyższe ustalenia w formie pisemnej. Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 26 czerwca 2007 roku podwyższono kapitał zakładowy Spółki do 6 237 tys. zł w wyniku emisji 23 684 akcji serii B o wartości nominalnej 10 zł każda. Wszystkie akcje serii B są akcjami nieuprzywilejowanymi imiennymi i objęte zostały przez Pana Andrzeja Nizio w wyniku czego zrealizował w całości przysługujące mu prawo.

Zgodnie z postanowieniami Statutu, założycielom Spółki (Pan Mariusz Wojciech Książek i Pan Andrzej Nizio) („Założyciele”) przyznano uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, które trwają tak długo jak obydwa Założyciele lub jeden z nich posiadają akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli pozostanie jej akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego, ten Założyciel, który pozostał jej akcjonariuszem będzie wykonywał uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu. W przypadku Zarządu dwuosobowego, Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu powołują i odwołują Założyciele działając łącznie, poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółce. Jeśli Założyciele nie są w stanie powołać wspólnie Prezesa lub Wiceprezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest trzysobowy lub czterosobowy, trzeciego oraz czwartego członka Zarządu wybiera Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest pięciosobowy Założyciele powołują i odwołują, oprócz Prezesa i Wiceprezesa, także jednego członka Zarządu, przy czym jeśli nie są w stanie powołać wspólnie takiego członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie.

Akcjonariusze Spółki mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym do wypłaty akcjonariuszom w uchwale walnego zgromadzenia. Walne zgromadzenie może w danym roku obrotowym wyłączyć podział zysku w całości lub części. Wypłata zysku następuje proporcjonalnie do liczby akcji posiadanych w Spółce, z zastrzeżeniem, że w przypadku akcji, które nie są opłacone w całości zysk dzieli się w stosunku do dokonanych wpłat na akcje. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe. Zwyczajne walne zgromadzenie Spółki ustala dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia. Zarząd upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy przewidywanej na koniec roku obrotowego, pod warunkiem posiadania przez Spółkę środków wystarczających na taką wypłatę. Wypłata zaliczki na poczet dywidendy wymaga zgody rady nadzorczej.

Ponadto 28 czerwca 2007 r. Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o podziale dotychczasowych akcji serii A i B o dotychczasowej jednostkowej wartości nominalnej 10 zł w ten sposób, że w miejsce każdej dotychczasowej akcji utworzono 50 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł. W wyniku tego podziału powstało 31 184 200 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł.

W dniu 5 września 2007 r. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep A nr 5398/2007 Zarząd wyraził zgodę na emisję akcji Spółki w drodze subskrypcji prywatnej oraz oferty publicznej, dematerializacji akcji Spółki oraz ubieganie się o dopuszczenie akcji Spółki na rynku regulowanym.

W dniu 5 września 2007 roku podjęta została uchwała w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje Spółki. Zgodnie z tą uchwałą Spółka miała wyemitować do 60 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500.000 PLN każda, zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Zarząd Spółki określi liczbę obligacji, ich cenę emisyjną oraz wszystkie inne warunki emisji obligacji, nie wymienione w uchwale. W celu przyznania posiadaczom obligacji praw do objęcia Akcji Serii E podwyższa się warunkowo kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie większą niż 291.499,20 PLN poprzez emisję nie więcej niż 1.457.496 akcji serii E. Akcje serii E będą uczestniczyć w dywidendzie wypłacanej w tym roku obrotowym, w którym zostaną wydane lub w przypadku ich dematerializacji zapisane na rachunku papierów wartościowych posiadacza obligacji, najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień Walnego Zgromadzenia, na którym powzięta zostanie uchwała o podziale zysku i ustaleniu dnia dywidendy.

W dniu 17 września 2007 r. Spółka zawarła z BRE Bank S.A. umowę inwestycyjną, na mocy której Spółka zobowiązała się do wyemitowania 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 i zaoferowania ich w całości BRE Bank S.A., a BRE Bank S.A. zobowiązał się do ich objęcia i opłacenia. Zobowiązania z obligacji serii A stanowią zobowiązania podporządkowane względem istniejącego zadłużenia Spółki oraz dopuszczalnego zadłużenia określonego w umowie. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligatariusz, ma prawo do zamiany całości lub części obligacji na akcje Spółki w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się 30 dnia notowań akcji Spółki na GPW i kończącego się (i) albo na 90 dni przed dniem wykupu (tj. ostatnim dniem trzyletniego terminu rozpoczynającego się w dniu emisji), w przypadku gdy akcje Spółki zostały wprowadzone do obrotu na GPW, nie później niż w ciągu 30 miesięcy od dnia emisji obligacji albo (ii) w dniu wykupu, w przypadku gdy akcje Spółki zostaną wprowadzone do obrotu na GPW po upływie 30 miesięcy od dnia emisji. Cena emisyjna akcji wydawanych w zamian za obligacje będzie równa 20,59 zł (cena konwersji), natomiast liczba akcji Spółki przyznawanych w zamian za jedną obligację będzie równa liczbie całkowitej stanowiącej zaokrąglony w dół do jedności wynik ilorazu wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem zamiany i ceny konwersji, tzn. jedna obligacja może być zamieniona na 24.283 akcje Spółki. Obligacje nie zamienione na akcje, ani nie wykupione wcześniej na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji, zostaną wykupione przez Spółkę w terminie 3 lat od dnia emisji poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości 500.000 zł za jedną obligację. Spółka będzie mieć prawo wcześniejszego wykupienia przez Spółkę wszystkich obligacji poprzez zapłatę kwoty 650.000 zł za jedną obligację w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się po upływie 24 miesięcy od daty emisji, z zastrzeżeniem, że wygaśnie ono w momencie wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na GPW. 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. Bank zobowiązał się do niezbywania jakichkolwiek akcji Spółki objętych w wyniku zamiany obligacji w okresie 6 miesięcy od dnia wprowadzenia akcji Spółki do notowań na GPW.

Po wyrażeniu zgody przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy oraz Radę Nadzorczą w dniu 5 września 2007 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 946 000 zł, tj. do kwoty nie wyższej niż 7 182 840 zł. W ramach kapitału docelowego Marvipol S.A. złożył Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji ofertę objęcia w drodze subskrypcji prywatnej akcji Serii C tj. 4.730.000 akcji zwykłych (nieuprzywilejowanych) na okaziciela. Akcje Serii C będą uczestniczyły w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2007 r na takich samych zasadach jak wszystkie pozostałe akcje Spółki. Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji przyjęła ofertę objęcia wyżej wymienionych akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda. Zarejestrowanie podwyższenia kapitału nastąpiło 12 listopad 2007r.

W dniu 29 maja 2008 r. pomiędzy Cosinda Holdings Limited Spółka prawa cypryjskiego i osobami fizycznymi zostały podpisane warunkowe umowy zbycia 21 900 akcji Serii C. Umowy zawarte są pod warunkiem rozwiązującym nie wprowadzenia akcji Marvipol S.A. do notowań na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. najpóźniej do dnia 31 lipca 2008 roku i w przypadku ziszczenia się tego warunku zostaną rozwiązane.

Podział zysku

Zarząd Spółki proponuje pozostawienie zysku za rok obrotowy w Spółce.

22. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2007 r. dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwocie 10 102 tys. zł (2006: 23 654 tys. zł) oraz o średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 32 062 998 (2006: 31 184 200).

Średnia ważona liczba akcji została ustalana 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. Przed podziałem na dzień 31 grudnia 2006 r. liczba akcji wynosiła 600 000 (patrz szczegóły nota 21).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	2007	2006
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	30 000 000	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji	588 864	1 184 200
Wpływ opcji na akcje zrealizowanych 29.06.2007 r.	595 336	-
Wpływ emisji akcji z dnia 24.10 2007 r.	878 798	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	32 062 998	31 184 200

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2007 r. 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 9 827 tys. zł (w 2006 r.: 23 654 tys. zł) oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 32 242 135 (2006: 31 184 200).

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalana 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. Przed podziałem na dzień 31 grudnia 2006 r. liczba akcji wynosiła 600 000 (patrz szczegóły nota 21).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	2007	2006
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	30 000 000	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji	588 864	1 184 200
Wpływ opcji na akcje zrealizowanych 29.06.2007 r.	595 336	-
Wpływ emisji akcji z dnia 24.10 2007 r.	878 798	-
Wpływ emisji obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych 16.11.2007 r.	179 137	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	32 242 135	31 184 200

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

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Spółki z tytułu kredytów bankowych i leasingu finansowego. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Spółka przedstawia nota 27.

w tysiącach złotych

Zobowiązania długoterminowe

	2007	2006
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki	43 122	8 381
Obligacje zamienne na akcje	28 623	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	299	557
	72 044	8 938

Zobowiązania krótkoterminowe

	2007	2006
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Spółki	47 446	5 671
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	714	444
	48 160	6 115

Warunki i harmonogram spłat kredytów bankowych oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego

w tysiącach złotych

	Waluta	Nominalna stopa % od WIBOR 1M + 1,95% do WIBOR 3M + od WIBOR 1M + 3,2% do WIBOR 1M +	Rok wygaśnięcia	31.12.2007		31.12.2006	
				Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Wartość nominalna	Wartość bilansowa
Kredyty zabezpieczone na majątku Spółki	PLN	2,5%	2008 - 2016	91 158	90 568	14 365	14 052
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	PLN	3,8%	2008 - 2009	1 013	1 013	1 001	1 001
Razem				92 171	91 581	15 366	15 053

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

- hipotekami na nieruchomościach Spółki, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 14 502 tys. zł (2006 r.: 14 520 tys. zł) (patrz nota 13 oraz 15).;
- przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni 307 tys. zł (2006 r.: 342 tys. zł) (patrz nota 13).
- akcjami Spółki 4 718 tys. zł (2006 r.: 0 tys. zł).

Informacje na temat warunków przyszłych płatności z tytułu wyemitowanych obligacji zamiennych na akcje opisane zostały w notce 21.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

1. Umowa o kredyt obrotowy nr 1015041223 z BISE Bank S.A. (obecnie DnB Nord) z dnia 28 czerwca 2004 r., kwota kredytu 8 000 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Modlińskiej 148: 1 000 tys. zł hipoteka zwykła i 150 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 800 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy Al. Krakowskiej 287 i 289: 800 tys. zł hipoteka zwykła i 120 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po całkowitej spłacie kredytu).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Koszykowej 59: 800 tys. zł hipoteka zwykła, 120 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 1 600 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Wysockiego 15: 1 000 tys. zł hipoteka zwykła, 150 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 2 600 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości położonej w obrębie Tałty: 1 500 tys. zł hipoteka zwykła, 225 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 3 600 tys. zł).

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 0 tys. zł (2006: 470 tys. zł). Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do 16 mln. W 2007r. kredyt całkowicie spłacony.

2. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015053545 z BISE Bank 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 31 grudnia 2007 r. wynosiło 423 tys. zł (2006: 5 500 tys. zł).

3. Umowa o kredyt obrotowy nr 1015041224 z BISE Bank 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 31 grudnia 2007 r. wynosiło 5 300 tys. zł (2006: 5 300 tys. zł).

4. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015063965 z BISE Bank 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 31 grudnia 2007 r. wynosiło 1 865 tys. zł (2006: 1 935 tys. zł).

5. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015063967 z BISE Bank 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 31 grudnia 2007 r. wynosiło 1 117 tys. zł (2006: 1 160 tys. zł).

6. 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). Hipoteka będzie ustanawiana każdorazowo na nabywanej działce gruntowej. 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 stanowi: 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. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wraz z prowizjami bankowymi wynosiło 70 552 tys. zł (2006: 0 tys. zł).

7. 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. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 0 tys. zł. (2006: 0 tys. zł).

8. Umowa z ING Bankiem Śląskim o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 17.09.2007 r. na kwotę 18 000 tys. zł z zastrzeżeniem, że jeśli do 31 grudnia 2008 r. wszystkie akcje Spółki (w tym akcje serii D) nie zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, 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. Oprocentowanie kredytu ustalono na stopę procentową obowiązującą w danym miesiącu kalendarzowym, jako średnią arytmetyczną dla WIBOR 1M z danego miesiąca kalendarzowego, + marża. Oprocentowanie jest płatne w okresach miesięcznych. Kredyt zabezpieczono mającym najwyższe pierwszeństwo zastawem cywilnym oraz zastawem rejestrowym na 3 118 420 akcjach Spółki będących własnością Mariusza Książek. W przypadku, gdy do 31 grudnia 2008 r. wszystkie akcje Spółki (w tym akcje serii D) nie zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, 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 na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 3 319 tys. zł (2006: 0 tys. zł).

9. Umowa o kredyt krótkoterminowy odnawialny nr 1015063966 BISE Bank S.A. z dnia 5 października 2006 r., kwota 3 500 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Modlińskiej 148 i ul. Wysockiego 15: 5 250 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 7 000 tys. zł. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 1 763 tys. zł (2006: 0 tys. zł).

10. 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 31 grudnia 2007 r. wynosiło 0 tys. zł. (2006: 0 tys. zł).

11. 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. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR O/N + marża. 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. Salda na dzień 31 grudnia 2007 wynosiło 6 229 tys. zł (2006: 0 tys. zł).

Zobowiązania z tytułu obligacji zamiennych na akcje

w tysiącach złotych

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
Wartość na dzień 31 grudnia 2007 r.	28 623

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.

Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligatariusz, ma prawo do zamiany całości lub części obligacji na akcje Spółki w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się 30 dnia notowań akcji Spółki na GPW i kończącego się (i) albo na 90 dni przed dniem wykupu (tj. ostatnim dniem trzyletniego terminu rozpoczynającego się w dniu emisji), w przypadku gdy akcje Spółki zostały wprowadzone do obrotu na GPW, nie później niż w ciągu 30 miesięcy od dnia emisji obligacji albo (ii) w dniu wykupu, w przypadku gdy akcje Spółki zostaną wprowadzone do obrotu na GPW po upływie 30 miesięcy od dnia emisji. Cena emisyjna akcji wydawanych w zamian za obligacje będzie równa 20,59 zł (cena konwersji), natomiast liczba akcji Spółki przyznawanych w zamian za jedną obligację będzie równa liczbie całkowitej stanowiącej zaokrąglony w dół do jedności wynik ilorazu wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem zamiany i ceny konwersji, tzn. jedna obligacja może być zamieniona na 24.283 akcje Spółki. Obligacje nie zamienione na akcje, ani nie wykupione wcześniej na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji, zostaną wykupione przez Spółkę w terminie 3 lat od dnia emisji poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości 500.000 zł za jedną obligację. Spółka będzie mieć prawo wcześniejszego wykupienia przez Spółkę wszystkich obligacji poprzez zapłatę kwoty 650.000 zł za jedną obligację w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się po upływie 24 miesięcy od daty emisji, z zastrzeżeniem, że wygaśnie ono w momencie wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na GPW. 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. Bank zobowiązał się do niezbywania jakichkolwiek akcji Spółki objętych w wyniku zamiany obligacji w okresie 6 miesięcy od dnia wprowadzenia akcji Spółki do notowań na GPW.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	Minimalne płatności z tytułu leasingu	Odsetki	Kapitał	Minimalne płatności z tytułu leasingu	Odsetki	Kapitał
w tysiącach złotych	2007	2007	2007	2006	2006	2006
do roku	761	47	714	607	50	557
1 do 5 lat	312	13	299	459	15	444
	1 073	60	1 013	1 066	65	1 001

24. 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

	2007	2006
Pory	38 483	7 725
Wiatraczna	23 626	5 678
Ryżowa	23 179	2 700
Prosta	93	93
Wrzeciono	-	15
Kazimierzowska	-	929
al. Wilanowska	148	13 889
Drogomińska	-	11 884
Pozostałe	116	368
	85 645	43 281

25. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2007 r.	242	242
Zwiększenia/Utworzenie	512	512
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(101)	(101)
Wartość na dzień 31 grudnia 2007 r.	653	653
Część długoterminowa	-	-
Część krótkoterminowa	653	653
	653	653

Prawne

W roku 2003 Spółka została pozwana przez jednego z byłych pracowników o odszkodowanie za wypadek przy pracy. Na dzień 31 grudnia 2007 roku wartość przedmiotu sporu wynosi 500 tys. zł. Spółka utworzyła rezerwę na kwotę 370 tys. zł. i taka kwota została wypłacona powodowi w lutym 2008 r. na mocy podpisanej ugody.

Spółka jest w sporze z nabywcą mieszkania, któremu Spółka wypowiedziała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2007 r. całkowita kwota roszczenia wynosiła 213 tys. zł. 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 jest w sporze z p. Pogorzelskimi o rozgraniczenie nieruchomości przy ul. Modlińskiej 148. Spółka utworzyła rezerwę na kwotę 30 tys. zł. Sprawa została zakończona ugodą, należna kwota wypłacono w lutym 2008 r.

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.

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	2007	2006
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	19 948	4 153
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	97	1 355
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 833	3 271
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 524	1 045
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	23 402	9 823
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	97	1 355
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	23 305	8 468

Wszystkie zobowiązania zarówno na koniec 2007 r. oraz 2006 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.

27. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Spółki mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

Ryzyko kredytowe

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego w stosunku do aktywów finansowych. Na dzień bilansowy występuje znaczące zaangażowanie kredytowe wobec jednostek powiązanych: należność z tytułu dostaw i usług w kwocie 8 345 tys. zł od jednostki powiązanej Melody Park Sp. z o.o. oraz należności z tytułu zadeklarowanej dywidendy od JLR Polska Sp. z o.o. w kwocie 8 563 tys. zł.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla (patrz nota 19) maksymalne ryzyko kredytowe.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. i 31 grudnia 2006 r. analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

	31.12.2007	
(w tys. zł)	Wartość brutto	Odpis aktua- lizujący
Nieprzeterminowane	18 668	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	1 414	-
180-360 dni	36	-
powyżej 360 dni	92	91
	20 210	91

	31.12.2006	
(w tys. zł)	Wartość brutto	Odpis aktua- lizujący
Nieprzeterminowane	996	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	105	-
180-360 dni	103	79
powyżej 360 dni	130	120
	1 334	199

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2007 oraz 2006 przedstawiono poniżej:

	2007	2006
Stan na początek okresu	199	173
Zmiana odpisu aktualizującego	(108)	26
Stan na koniec okresu	91	199

Ryzyko stopy procentowej

Posiadane przez Spółkę należności z tytułu pożyczki udzielonej członkowi zarządu oraz spółce zależnej JLR Polska (pożyczka spłacona w trakcie roku 2007) ze stałą stopą procentową są jedynymi instrumentami finansowymi narażającymi Spółkę na ryzyko zmiany wartości godziwej przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Zaciągnięte przez Spółkę kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Efektywne stopy procentowe i analizy kategorii wiekowych:

W poniższych tabelach przedstawiona została efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań, w podziale na poszczególne kategorie zapadalności:

2007								2006						
w tysiącach złotych	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową														
Pożyczki udzielone	6,9%	2 962	2 962	-	-	-	-	6,9%	2 762	2 762	-	-	-	-
Pożyczki udzielone spółce zależnej	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-	14,9%	7 386	437	-	6 949	-	-
		<u>2 962</u>	<u>2 962</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>10 148</u>	<u>3 199</u>	<u>-</u>	<u>6 949,0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,3%	14 667	14 667	-	-	-	-	0,1%	10 590	10 590	-	-	-	-
Obligacje	8,4%	(28 623)	-	-	-	(28 623)	-	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku		(90 568)	(13 242)	(34 204)	(40 525)	(1 640)	(957)		(14 052)	(3 008)	(2 663)	(5 748)	(1 013)	(1 620)
Śnółki - oprocentowanie zmienne (PLN)	7,5%	(1 763)	-	(1 763)	-	-	-	6,1%	(10 957)	(3 008)	(2 539)	(5 410)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,5%	(5 723)	(3 073)	(2 650)	-	-	-	6,5%	(3 095)	-	(124)	(338)	(1 013)	(1 620)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,8%	(6 229)	-	(6 229)	-	-	-	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,9%	(6 301)	(169)	(3 637)	(525)	(1 013)	(957,0)	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,2%	(70 552)	(10 000)	(19 925)	(40 000)	(627)	-	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-
leasing finansowy	od 8,7% do 10,7%	(1 013)	(242)	(472)	(299)	-	-	od 7,3% do 7,6%	(1 001)	(367)	(190)	(444)	-	-
		<u>(105 537)</u>	<u>1 183</u>	<u>(34 676)</u>	<u>(40 824)</u>	<u>(30 263)</u>	<u>(957)</u>		<u>(4 463)</u>	<u>7 215</u>	<u>(2 853)</u>	<u>(6 192)</u>	<u>(1 013)</u>	<u>(1 620)</u>

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmienione.

	2007		2006	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(190)	190	(181)	181

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w rachunku zysków i strat. W związku z tym, że większość kosztów odsetek jest kapitalizowana na zapasach, zmiana stóp procentowych spowodowałaby zmianę wartości zapasów na dzień bilansowy a w przyszłości zmianę kosztu własnego sprzedanych produktów.

Ryzyko kursowe

Spółka nie ponosi ryzyka kursowego. Wszystkie transakcje zawierane są w złotych polskich. Udzielone pożyczki i przyznane kredyty także denominowane są w złotych polskich. Spółka nie posiada należności ani zobowiązań denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada także środków pieniężnych w walutach obcych.

Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat. Ryzyko utraty płynności w krótkim okresie jest niskie z uwagi na posiadanie do dyspozycji otwartych linii kredytowych. Obecnie aktywa obrotowe pokrywają w całości zobowiązania krótkoterminowe.

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Spółki na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy. Kwoty przedstawione w tabeli stanowią umowne niezdyktowane przepływy pieniężne.

w tysiącach złotych	2007							2006						
	Wartość bilansowa	Umowne przepływy pieniężne	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Wartość bilansowa	Umowne przepływy pieniężne	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	90 568	98 468	14 928	36 984	43 223	2 199	1 134	14 052	15 812	3 406	2 982	6 109	1 433	1 882
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 013	1 073	262	499	312	-	-	1 001	1 066	404	203	459	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania	23 402	23 402	23 305	-	97	-	-	9 823	9 823	8 027	441	150	1 205	-
długoterminowe	28 623	37 272	1 212	1 212	2 424	32 424	-	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	143 606	160 215	39 707	38 695	46 056	34 623	1 134	24 876	26 701	11 837	3 626	6 718	2 638	1 882

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2007 r. i 31 grudnia 2006 r.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zarządzanie kapitałem

Spółka definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Spółkę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Zgodnie z polityką Spółki wskaźnik ten powinien utrzymywać się na poziomie nie mniejszym niż 25%. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2007 r. 25% (2006 r.: 47%).

Ponadto Spółka zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitał własny do długu. Spółka nie dokonywała w ostatnich latach wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

28. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą

Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	2007	2006
do roku	622	506
1 do 5 lat	1 647	1 591
powyżej 5 lat	5 144	7 418
	7 413	9 515

Spółka jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy. Opłaty z tytułu najmu są najczęściej zwiększane co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2007 obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 1 416 tys. zł (31 grudnia 2006: 1 255 tys. zł).

W roku kończącym się 31 grudnia 2007, zaksięgowano 733 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w rachunku zysków i strat (2006: 720 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 102 tys. zł w rachunku zysków i strat na dzień 31 grudnia 2007 r. oraz 145 tys. zł wykazanych w bilansie jako zapas. W ubiegłym roku koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w rachunku zysków i strat w kwocie 277 tys. zł.

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

Spółka wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 15). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	2007	2006
do roku	25	104
	25	104

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2007 r., uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 178 tys. zł (2006: 171 tys. zł).

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota zobowiązań do zapłaty po dniu bilansowym z tytułu podpisanych przedwstępnych umów zakupu gruntu na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosi 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2006 r.: 19 156 tys. zł).

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosi: 91 261 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2006 r.: 20 789 tys. zł).

30. 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 4.318.200 złotych. 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. Szczegóły transakcji są opisane w notach 21 i 23.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w notce 25.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

W ciągu roku obrotowego kończącego się 31 grudnia 2007 r. ani w roku poprzednim nie udzielono niezabezpieczonych pożyczek dla kierownictwa. W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2005 r. udzielono niezabezpieczonej pożyczki na kwotę 2 700 tys. zł. Pożyczka ta stała 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 na koniec roku obrotowego wyniosła 2 949 tys. zł (2006 r.: 2 749 tys. zł) i została przedstawiona jako inwestycja krótkoterminowa (patrz nota 27).

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	2007	2006
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 132	4 699
	1 132	4 699

Pozostałe transakcje z kadrą kierowniczą

W roku 2006 członek zarządu zakupił mieszkanie za 440 tys. zł. Cena zapłacona uwzględnia rabat dla członka zarządu. Należność została spłacona do dnia 31 grudnia 2006. Ponadto w roku 2006 członek kadry kierowniczej spoza zarządu zakupił mieszkanie za kwotę 319 tys. zł. Kwota należności została spłacona do dnia 31 grudnia 2006. Nie było tego typu transakcji w roku 2007.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują zarówno spółki zależne wymienione w notcie 16 oraz podmioty kontrolowane przez członków zarządu.

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie kończącym się		Nierozliczone saldo na dzień	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki powiązane	12 075	1 968	8 502	78
Zakup produktów i usług				
Jednostki powiązane	2 212	5 282	215	31
Przychody z inwestycji				
Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Polska Sp. z o.o.	8 563	-	8 563	-

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.

32. Jednostki zależne

	Udział %	
	2007	2006
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 Gdańk sp z o.o.	100%	-
Trinity Development sp z o.o.	100%	-

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie w dniu 7 lutego 2008 roku aneksu do umowy nr 1015063966 z dnia 5 października 2006 roku o krótkoterminowy kredyt odnawialny w rachunku bieżącym z Bankiem DnB Nord Polska S.A. (uprzednio Bank BISE S.A.) przedłużającego termin spłaty kredytu do 31 stycznia 2009 roku i zwiększającego kwotę kredytu do 5 000 tys. zł (uprzednio 3 500 tys. zł);

Dnia 6 marca 2008 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Spółki w związku z ofertą publiczną akcji serii C i D. Marvipol S.A. uzyskał również zgodę na dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A, B, C, D oraz praw do akcji serii D.

W dniu 11 marca 2008 roku podpisano aneks z Melody Park sp z o.o. do Umowy o współpracy z inwestorem zastępczym dotyczący zabezpieczenia kredytów zaciąganych przez Melody Park sp z o.o. w celu realizacji inwestycji.

Odwołanie w dniu 19 marca 2008 roku ze składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Andrzeja Józefa Adamowicza oraz powołanie do składu Rady Nadzorczej Pana Piotra Jerzego Nadolskiego jako członka niezależnego Rady Nadzorczej.

W dniu 2 kwietnia 2008 roku Spółka zawarła ze spółką Strabag umowę o wykonanie robót budowlanych w inwestycji przy ul. Grenadierów 29 na kwotę 18 490 tys. zł.

Rozwiązanie z dniem 4 kwietnia 2008 roku umowy kredytu obrotowego na kwotę 20 000 000 zł zawartej w dniu 24 listopada 2006 roku z Bankiem BPH S.A. (obecnie Bank PEKAO S.A.).

Zawarcie w dniu 21 kwietnia 2008 roku aneksu do umowy nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 roku o udzielenie 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 Płatany (ul. Ryżowa) i Villa Avanti (ul. Grenadierów).

W dniu 29 maja 2008 r. pomiędzy Cosinda Holdings Limited Spółka prawa cypryjskiego i osobami fizycznymi zostały podpisane warunkowe umowy zbycia 21 900 akcji Serii C. Umowy zawarte są pod warunkiem rozwiązującym nie wprowadzenia akcji Marvipol S.A. do notowań na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. najpóźniej do dnia 31 lipca 2008 roku i w przypadku ziszczenia się tego warunku zostaną rozwiązane.

34. Przekształcenie sprawozdania finansowego na zgodne z MSSF UE

Jak wspomniano w nocie 2(a), jest to pierwsze sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone zgodnie z MSSF UE.

Zasady rachunkowości przedstawione w nocie 3 zostały zastosowane w sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku, danych porównawczych przedstawionych w sprawozdaniu za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 roku oraz w sporządzaniu bilansu otwarcia na dzień 1 stycznia 2006 roku według MSSF UE (data przejścia Spółki na MSSF UE).

Sporządzając bilans otwarcia według MSSF UE, Spółka dostosowała wielkości prezentowane we wcześniejszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z poprzednimi zasadami rachunkowości, po uwzględnieniu korekt dotyczących opublikowanych sprawozdań finansowych. Wyjaśnienie w jaki sposób przejście z poprzednich zasad rachunkowości na MSSF UE miało wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółki oraz wynik finansowy zostało przedstawione w poniższych notach:

Uzgodnienie bilansów

		Poprzednie zasady rachunkowości*	Skutki przejścia na MSSF UE	MSSF UE	Poprzednie zasady rachunkowości*	Skutki przejścia na MSSF UE	MSSF UE
w tysiącach złotych	Nota	1 stycznia 2006 r.			31 grudnia 2006 r.		
Aktywa							
Aktywa trwałe							
Rzeczowe aktywa trwałe	<i>a, b, m</i>	9 688	1 426	11 114	13 688	1 395	15 083
Wartości niematerialne		6	-	6	28	-	28
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania	<i>m</i>	-	73	73	-	27	27
Nieruchomości inwestycyjne	<i>c</i>	2 874	2 843	5 717	2 761	4 301	7 062
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	<i>d</i>	3 633	(3 633)	-	2 855	(2 855)	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe		3 327	-	3 327	35 931	-	35 931
Aktywa trwałe razem		19 528	709	20 237	55 263	2 867	58 131
Aktywa obrotowe							
Zapasy	<i>e, q</i>	73 522	550	74 072	58 468	587	59 055
Inwestycje krótkoterminowe		13 212	-	13 212	3 199	-	3 199
Należności z tytułu podatku dochodowego	<i>n</i>	-	74	74	-	82	82
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	<i>n, q</i>	996	(74)	922	1 618	(483)	1 135
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		5 707	-	5 707	11 259	-	11 259
Aktywa obrotowe razem		93 437	550	93 987	74 544	186	74 730
Aktywa razem		112 965	1 259	114 224	129 807	3 053	132 861

		Poprzednie zasady rachunkowości	Skutki przejścia na MSSF UE	MSSF UE	Poprzednie zasady rachunkowości	Skutki przejścia na MSSF UE	MSSF UE
w tysiącach złotych	Nota	1 stycznia 2006 r.			31 grudnia 2006 r.		
Kapitał własny i zobowiązania							
Kapitał własny							
Kapitał zakładowy		6 000	-	6 000	6 000	-	6 000
Zyski zatrzymane	f	28 823	3 963	32 786	51 654	4 786	56 440
Kapitał własny		34 823	3 963	38 786	57 654	4 786	62 440
Kapitał własny razem		34 823	3 963	38 786	57 654	4 786	62 440
Zobowiązania							
Zobowiązania długoterminowe							
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych		5 693	-	5 693	8 381	-	8 381
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		78	-	78	557	-	557
Pozostałe zobowiązania		2 190	-	2 190	1 355	-	1 355
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	d	5 137	(2 704)	2 433	3 754	(1 732)	2 022
Przychody przyszłych okresów	o	108	(108)	-	16 197	(16 197)	-
Zobowiązania długoterminowe razem		13 206	(2 812)	10 394	30 245	(17 930)	12 315
Zobowiązania krótkoterminowe							
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych		5 647	-	5 647	5 671		5 671
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		-	-	-	444	-	444
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	p	9 284	2 014	11 298	7 981	487	8 468
Przychody Przyszłych Okresów	o	47 941	108	48 049	27 085	16 196	43 281
Rezerwy	p	2 064	(2 014)	50	729	(487)	242
Zobowiązania krótkoterminowe razem		64 936	108	65 044	41 910	16 196	58 106
Zobowiązania razem		78 142	(2 704)	75 438	72 155	(1 734)	70 421
Kapitał własny i zobowiązania razem		112 965	1 259	114 224	129 809	3 052	132 861

Opis not

(a) Wydłużenie okresu amortyzacji urządzeń na myjniach zgodnie z zasadą, iż powinien on odzwierciedlać okres ekonomicznej użyteczności. Zmiana spowodowała zwiększenie wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych o 1 030 tys. zł na 31 grudnia 2006 r., oraz 1 105 tys. zł na 31 grudnia 2005 r.

(b) Dostosowanie okresu amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych o niskiej wartości (poniżej 3,5 tys. zł), które uprzednio były amortyzowane w momencie oddania środka do użytkowania. Zmiana spowodowała zwiększenie wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych o 392 tys. zł na 31 grudnia 2006 r. oraz 394 tys. zł na 31 grudnia 2005 r.

(c) Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnej według wartości godziwej. Zmiana na dzień 31 grudnia 2006 r. wyniosła 4 301 tys. zł (w 2005: 2 843 tys. zł).

(d) Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego zostały wykazane per saldo jako rezerwy. Ponadto w wyniku powstałych różnic pomiędzy poprzednimi zasadami rachunkowości a zasadami MSSF UE utworzono rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 1 123 tys. zł w roku 2006 oraz 929 tys. zł w roku 2005 (patrz także nota f). W wyniku korekt wpływających na wynik netto za rok obrotowy 2006 zwiększono rezerwę z tytułu podatku odroczonego o 194 tys. zł.

(e) Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego na produktach w toku. Zmiana spowodowała zwiększenie wartości bilansowej zapasów o 186 tys. zł na dzień 31 grudnia 2006 r. oraz 550 tys. zł na dzień 31 grudnia 2005 r. W wyniku korekty zmniejszono wynik roku 2006 o 364 tys. zł.

(f) Na korekty zysków zatrzymanych w kwocie 4 786 tys. zł na 31 grudnia 2006 r. oraz 3 963 tys. zł składają się następujące korekty:

w tysiącach złotych

	Nota	1 stycznia 2006	31 grudnia 2006
Nieruchomości inwestycyjne	c	2 843	4 301
Zmiana okresu umarzania myjni	a	1 105	1 030
Aktywowanie rzeczowych aktywów trwałych o niskiej wartości	b	394	392
Zapasy	e	550	186
Podatek odroczony	d	(929)	(1 123)
Korekty zysków zatrzymanych razem		3 963	4 786

(g) Wycofanie amortyzacji nieruchomości przeklasyfikowanych do nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 361 tys. zł.

(h) Amortyzacja urządzeń na myjniach w wysokości 75 tys. zł.

(i) Prezentacja amortyzacji przedpłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania jako pozostałe koszty operacyjne w wysokości 46 tys. zł.

(j) Prezentacja kosztów zatrudnienia kadry kierowniczej na podstawie umów o świadczenie usług jako kosztów świadczeń pracowniczych w wysokości 2 742 tys. zł.

- (k) Prezentacja kosztów opłat leasingu operacyjnego jako pozostałe koszty operacyjne w wysokości 442 tys. zł.
- (l) Korekta zysków z tytułu wyceny inwestycji według wartości godziwej w kwocie 1 095 tys. zł.
- (m) Przedpłacone prawo wieczystego użytkowania w kwocie 27 tys. zł na 31 grudnia 2006 oraz 73 tys. zł na dzień 31 grudnia 2005 roku jest zaprezentowane po przekształceniu jako odrębna pozycja bilansowa "Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania".
- (n) Prezentacja w odrębnej pozycji należności z tytułu podatku dochodowego na kwotę 82 tys. zł w roku 2006 oraz 74 tys. zł w roku 2005.
- (o) Prezentacja przychodów przyszłych okresów jako krótkoterminowe, reklasyfikowane z pozycji długoterminowe na kwotę 16 196 tys. zł w 2006 oraz 108 tys. zł w 2005 roku.
- (p) Prezentacja rezerw jako krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe na kwotę 487 tys. zł w roku 2006 i 2 014 tys. zł w roku 2005.
- (q) W roku 2006 na produktach w toku zostały aktywowane prowizje z tytułu sprzedanych mieszkań w kwocie 401 tys. zł.

Uzgodnienie zysku netto za rok 2006

w tysiącach złotych

Nota	Poprzednio obowiązujące zasady	Efekt przekształcenia na MSSF UE	MSSF UE
Przychody ze sprzedaży	102 611	-	102 611
Pozostałe przychody	888	-	888
	103 499	-	103 499
Amortyzacja	<i>g,h,i</i> (1 008)	332	(676)
Zużycie materiałów i energii	(9 421)	-	(9 421)
Usługi obce	<i>j, l</i> (59 229)	3 184	(56 045)
Koszty świadczeń pracowniczych	<i>j</i> (3 702)	(2 742)	(6 444)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(39)	-	(39)
Pozostałe koszty operacyjne	<i>i, k</i> (2 748)	(488)	(3 236)
Zyski z inwestycji	<i>l</i> 1 816	1 095	2 911
Zysk na działalności operacyjnej	29 168	1 381	30 549
Koszty finansowe	<i>e</i> (867)	(364)	(1 231)
Zysk przed opodatkowaniem	28 301	1 017	29 318
Podatek dochodowy	<i>d</i> (5 470)	(194)	(5 664)
Zysk netto za rok obrotowy	22 831	823	23 654
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	0,73	0,03	0,76
Rozwodniony (zł)	0,73	0,03	0,76

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa 13 czerwca 2008 r.