

Marvipol S.A.

**Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2008 sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

Spis treści

Strona

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

Rachunek zysków i strat

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07
Przychody ze sprzedaży	6	134 376	47 937
Pozostałe przychody	7	70 297	11 958
		204 673	59 895
Amortyzacja		(1 479)	(1 448)
Zużycie materiałów i energii		(2 210)	(3 350)
Usługi obce		(103 995)	(29 703)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(9 890)	(8 194)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(28)	(24)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(65 168)	(14 382)
Zyski z inwestycji	10	7 075	9 674
Zysk na działalności operacyjnej		28 978	12 468
Koszty finansowe	11	(13 543)	(1 829)
Zysk przed opodatkowaniem		15 435	10 639
Podatek dochodowy	12	(4 106)	(537)
Zysk netto za rok obrotowy		11 329	10 102
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	22	0,32	0,32
Rozwodniony (zł)	22	0,32	0,31

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31.12.2008	31.12.2007
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	13 697	15 503
Wartości niematerialne	14	7	20
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		-	-
Nieruchomości inwestycyjne	15	11 358	7 258
Należności długoterminowe	16	95	95
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16	33 319	30 086
Aktywa trwałe razem		58 476	52 962
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18	229 246	214 082
Inwestycje krótkoterminowe		9	2 962
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	298
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	17 299	20 119
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	2 602	15 675
Aktywa obrotowe razem		249 156	253 137
Aktywa razem		307 632	306 099

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31.12.2008	31.12.2007
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	21	7 183	7 183
Kapitał zapasowy		-	1 482
Zyski zatrzymane		78 465	66 542
Kapitał własny		85 648	75 207
Kapitał własny razem		85 648	75 207
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	55 595	42 698
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	48	299
Pozostałe zobowiązania	26	1 795	97
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	4 295	984
Rezerwy	25	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	-	28 623
Zobowiązania długoterminowe razem		61 733	72 702
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	46 491	47 874
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	248	714
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		135	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	36 215	23 305
Przychody przyszłych okresów	24	76 909	85 645
Rezerwy	25	253	652
Zobowiązania krótkoterminowe razem		160 251	158 190
Zobowiązania razem		221 984	230 892
Kapitał własny i zobowiązania razem		307 632	306 099

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	31-12-2008	31-12-2007
Zysk netto za okres	11 329	10 102
Korekty		
Amortyzacja	1 479	1 448
Amortyzacja przedpłat z tytułu wieczystego użytkowania	-	27
Przychody z tytułu odsetek	(576)	(915)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(4 100)	(196)
Koszty finansowe	13 543	1 829
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	79	(79)
Podatek dochodowy	4 106	537
Zmiana stanu zapasów	(9 655)	(155 023)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(1 506)	(19 030)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	2 912	(627)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	14 026	13 579
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(8 736)	42 364
Podatek zapłacony	(362)	(1 872)
Cofnięcie dywidendy	(6 715)	-
Wycena obligacji	(133)	-
Inne korekty	(42)	(346)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	15 649	(108 202)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	552	3 223
Dywidendy otrzymane	4 344	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	862	552
Wniesienie wkładów pieniężnych do utworzonych spółek zależnych	-	(150)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(871)	(1 736)
Nabycie aktywów finansowych	(3 120)	-
Wniesienie wkładów pieniężnych do utworzonych spółek zależnych	(113)	-
Pożyczki udzielone	(6)	(15)
Splata udzielonych pożyczek	10	4 908
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 658	6 782

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r.

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Zaciągnięcie kredytów	46 882	82 453
Wpływy z tytułu emisji obligacji	-	30 000
Wpływy netto z emisji akcji	-	1 183
Wydatki na spłatę kredytów	(64 791)	(5 660)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(717)	(497)
Odsetki zapłacone	(11 754)	(1 643)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(30 380)	105 836

Przepływy pieniężne netto, razem

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

Środki pieniężne na koniec okresu

2 602	15 675
--------------	---------------

Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości

560	14 320
------------	---------------

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

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

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r.

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>w tysiącach złotych</i>					
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2007 r.	21	6 000	-	56 440	62 440
Nabycie / sprzedaż akcji własnych		-	-	-	-
Wypłata dywidendy akcjonariuszom		-	-	-	-
Emisja akcji		1 183	-	-	1 183
Wycena obligacji		-	1 482	-	1 482
Zysk netto		-	-	10 102	10 102
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	10 102	10 102
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2007 r.		7 183	1 482	66 542	75 207
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2008 r.		7 183	1 482	66 542	75 207
Emisja akcji		-	-	-	-
Wycena obligacji	21	-	267	-	267
Przebieganie reklamy z 2007 roku		-	-	594	594
Zysk netto		-	-	11 329	11 329
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	11 329	11 329
Zmniejszenia, z tytułu rozliczenia obligacji		-	(1 749)	-	(1 749)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r.		7 183	-	78 465	85 648

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Marvipol S.A. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-193, ul. Stawki 3A.

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 15 lutego 2006 r. pod numerem 0000250733 po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 r. i była wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Spółka Marvipol S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki są:

- działalność deweloperska,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo - księgową.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2008 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

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

a) Zmiana polityki rachunkowości

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

Zmiana polityki rachunkowości (ciąg dalszy)

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2007 r.	31-gru-07	
	aktywa	pasywa
Zapasy	214 078	-
Zyski zatrzymane	-	66 542
Razem	214 078	66 542

Korekta prezentacyjna z tytułu zmiany polityki rachunkowości	aktywa	pasywa
Zapasy	594	-
Zyski zatrzymane	-	594
Razem	594	594

Wpływ powyższej korekty na sprawozdanie finansowe	aktywa	pasywa
Zapasy	214 672	-
Zyski zatrzymane	-	67 136
Razem	214 672	67 136

b) Korekta błędu podstawowego

Spółka dokonała korekty odsetek od prowizji kredytów inwestycyjnych na zapasach. Przed korektą wszystkie spłacone odsetki i prowizje były aktywowane na zapasach. Po uwzględnieniu korekty odsetki i prowizje od w/w kredytów są naliczane memoriałowo.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2007 r.	aktywa	pasywa
Zapasy	214 078	-
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów bankowych	-	43 122
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych	-	47 446
Razem	214 078	90 568

korekta z tytułu zmiany	aktywa	pasywa
Zapasy (odsetki)	772	-
Zapasy (prowizje)	-	768
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów bankowych (prowizje)	424	-
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych (odsetki)	-	772
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych (prowizje)	344	-
Razem	1 540	1 540

Dane porównawcze ze reprezentowane w bieżącym sprawozdaniu	aktywa	pasywa
Zapasy	214 082	-
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów bankowych	-	42 698
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych	-	47 874
Razem	214 082	90 572

Powyższa korekta nie ma wpływu na wynik finansowy Spółki za 2007 rok.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2008

Zmiany do MSR 39 „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty Finansowe: ujawnianie informacji”- Przekwalifikowanie aktywów finansowych - zatwierdzone w UE w dniu 15 października 2008 roku (mający zastosowanie do reklasyfikacji przeprowadzonych na dzień 1 lipca 2008 roku i po tej dacie).

W/w zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na politykę rachunkowości jednostki, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Standardy i interpretacje jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 8 „Segmenty operacyjne” – zatwierdzone w UE w dniu 21 listopada 2007 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” oraz do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” - Koszt inwestycji w jednostce zależnej, jednostce współkontrolowanej lub stowarzyszonej, zatwierdzone w UE w dniu 23 stycznia 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- MSSF (2008) „Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej”- dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do Standardów (MSR 1, MSSF 5, MSR 8, MSR 10, MSR 16, MSR 19, MSR 20, MSR 23, MSR 27, MSR 28, MSR 29, MSR 31, MSR 34, MSR 36, MSR 38, MSR 39, MSR 40, MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa, zatwierdzone w UE w dniu 23 stycznia 2009 roku (większość zmian obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” i MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”- Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz obowiązki związane z likwidacją, zatwierdzone w UE w dniu 21 stycznia 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- MSR 1 (znowelizowany) „Prezentacja sprawozdań finansowych”- Zrewidowana prezentacja, zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2008 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- MSR 23 (znowelizowany) „Koszty finansowania zewnętrznego” - zatwierdzone w UE w dniu 10 grudnia 2008 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”- Warunki nabycia uprawnień oraz anulowania, zatwierdzone w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 11 „MSSF 2 – Wydanie akcji w ramach grupy i transakcje w nabytych akcjach własnych” zatwierdzona w UE w dniu 1 czerwca 2007 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 marca 2008 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 12 „Umowy na usługi koncesjonowane” zatwierdzona w UE w dniu 25 marca 2009 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 30 marca 2009 roku lub po tej dacie),

- Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe” - zatwierdzona w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 14 „MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności” - zatwierdzona w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie).

Jednostka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji. Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem niższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 24 kwietnia 2009 roku nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 3 (znowelizowany) „Połączenia jednostek gospodarczych” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- MSSF 1 (znowelizowany) „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - Podniesienie jakości ujawnianych informacji dotyczących instrumentów finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” - Pozycje możliwe do zabezpieczenia (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 39 „Reklasyfikacja aktywów finansowych” oraz do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”- Przekwalifikowanie aktywów finansowych, data wejścia w życie i postanowienia przejściowe (wchodzą w życie z dniem 1 lipca 2008 roku),
- Zmiany do KIMSF 9 „Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych” oraz do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” - Wbudowane instrumenty pochodne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych kończących się 30 czerwca 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 16 „Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostce zagranicznej” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 października 2008 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 17 „Dystrybucja aktywów niepieniężnych na rzecz właścicieli” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 18 „Transfer aktywów od klientów” (obowiązująca do transakcji mających miejsce po dniu 30 czerwca 2009 roku).

Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

c) Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 4.

d) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

e) 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 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.

(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 bezpośrednio 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 jednostkowej 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 zdatne 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 uwzględnienia 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. Pojęcie udostępnienia i odbioru technicznego związane są z gotowością techniczną lokalu a nie przejściem władztwa.

Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

Wydanie kluczy do lokali zgodnie z podpisywanymi umowami przedwstępnymi, może nastąpić po dokonaniu odbiorze technicznym lokalu oraz uiszczeniu 100% wartości lokalu przez kupującego.

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.

(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 a także obejmują przeszacowanie z tytułu wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. 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 rozliczonymi 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, 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 obniżają 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.

(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 stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność głównie 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 zobowiązania 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.

W roku 2008 spółka przypisała pozostałe przychody operacyjne do poszczególnych segmentów branżowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty branżowe

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	31-gru-08	31-gru-07	31-gru-08	31-gru-07	31-gru-08	31-gru-07
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	121 308	35 476	-	-	121 308	35 476
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	11 319	10 012	11 319	10 012
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	701	666	-	-	701	666
Przychody z tytułu najmu	385	283	-	-	385	283
Przychody ze sprzedaży pozostałej	115	961	-	2	115	963
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	548	537	-	-	548	537
Przychody pozostałe operacyjne	70 123	-	174	-	70 297	-
Przychody od odbiorców zewnętrznych, razem	193 180	37 923	11 493	10 014	204 673	47 937
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody, razem	193 180	37 923	11 493	10 014	204 673	47 937
Wynik segmentu	21 207	162	2 414	1 698	23 621	1 860
Pozostałe przychody operacyjne					-	11 958
Nieprzypisane koszty					(1 718)	(11 025)
Zyski z inwestycji					7 075	9 675
Zysk na działalności operacyjnej					28 978	12 468
Koszty finansowe netto					(13 543)	(1 829)
Podatek dochodowy					(4 106)	(537)
Zysk netto					11 329	10 102
Aktywa segmentu	247 488	228 330	10 558	10 789	258 046	239 119
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	49 586	66 980
Aktywa razem					307 632	306 099
Zobowiązania segmentu	213 248	106 851	3 495	3 866	216 743	110 717
Nieprzypisane zobowiązania					5 241	120 175
Zobowiązania, razem					221 984	230 892
Wydatki inwestycyjne	488	1 534	383	202	871	1 736
Amortyzacja	887	1 013	592	435	1 479	1 448

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Przychody ze sprzedaży mieszkań	121 308	35 476
Przychody ze sprzedaży usług myjni	11 319	10 012
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	385	283
Przychody z zarządzania budynkami	701	666
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	548	537
Przychody ze sprzedaży pozostałej	115	963
	134 376	47 937

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

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budowy Melody Park	66 764	1 081
Przychody z tytułu rekakturowanych kosztów pozostałych budów	1 096	10 530
Odszkodowania i kary umowne	1 640	71
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	171	100
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	79
Przychody z tytułu odsetek	97	15
Pozostałe przychody operacyjne	529	82
	70 297	11 958

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów	(1 051)	(568)
Koszty poniesione w związku z pełnieniem inwestora zastępczego Melody Park	(60 695)	(10 040)
Koszty odpisów na należności	(16)	-
Koszty z tytułu utworzenia rezerw na sprawy sądowe	-	(724)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(716)	(632)
Podatki i opłaty	(508)	(305)
Składki PFRON	(167)	(142)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(151)	(198)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(16)	(102)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(5)	(9)
Ubezpieczenia	(132)	(113)
Koszty podróży służbowych	(109)	(85)
Reklama	(83)	(862)
Reklama NKUP	(804)	-
Pozostałe koszty operacyjne NKUP	(224)	-
Wynik na sprzedaży majątku	(79)	-
Koszty prowizji NKUP	(252)	-
Inne	(160)	(602)
	(65 168)	(14 382)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07
Wynagrodzenia	(8 552)	(6 950)
Ubezpieczenia społeczne	(1 338)	(1 244)
	(9 890)	(8 194)

10. Zyski z inwestycji

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	178	895
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	301	20
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	4 100	196
Zadeklarowana dywidenda	2 496	-
Dywidendy	-	8 563
	7 075	9 674

11. Koszty finansowe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(6 183)	(1 504)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(53)	(62)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(11)	(74)
Prowizje od kredytów	(579)	(189)
Inne	(2)	-
Uchylenie dywidendy od JLR Polska	(6 715)	-
	(13 543)	(1 829)

12. Podatek dochodowy

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	795	1 575
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	3 311	(1 038)
	4 106	537

Efektywna stopa podatkowa

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07
Zysk netto za rok obrotowy	11 329	10 102
Podatek dochodowy	4 106	537
Zysk przed opodatkowaniem	15 435	10 639
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	2 933	2 021
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	1 173	(1 484)
	4 106	537

13. Rzeczowe aktywa trwałe

<i>w tysiącach złotych</i>									
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych									
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	1 458	10 497	-	2 629	2 561	852	789	-	18 786
Nabycie	-	-	-	96	1 807	169	167	83	2 322
Przeniesienia inne	-	(7)	-	(184)	-	191	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	(796)	(192)	-	-	(988)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2007 r.	1 458	10 490	-	2 541	3 572	1 020	956	83	20 120
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	10 490	-	2 541	3 572	1 020	956	83	20 120
Nabycie	-	-	-	61	101	151	131	324	768
Przesunięcia ze środków trwałych w budowie	-	83	276	-	-	-	-	(359)	-
Zbycie	-	-	-	(54)	(1 349)	(125)	-	-	(1 528)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2008 r.	1 458	10 573	276	2 548	2 324	1 046	1 087	48	19 360
<i>w tysiącach złotych</i>									
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2007 r.	-	(1 310)	-	(1 041)	(582)	(374)	(397)	-	(3 704)
Amortyzacja za okres	-	(414)	-	(185)	(605)	(119)	(145)	-	(1 468)
Przeniesienia inne	-	7	-	184	-	(191)	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	441	113	-	-	554
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2007 r.	-	(1 717)	-	(1 042)	(745)	(571)	(542)	-	(4 618)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r.	-	(1 717)	-	(1 042)	(745)	(571)	(542)	-	(4 617)
Amortyzacja za okres	-	(415)	(1)	(202)	(596)	(88)	(159)	-	(1 461)
Przesunięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	54	334	27	-	-	415
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2008 r.	-	(2 132)	(1)	(1 190)	(1 007)	(632)	(701)	-	(5 663)
Wartość netto									
Na dzień 1 stycznia 2007 r.	1 458	9 187	-	1 588	1 979	478	392	-	15 082
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	1 458	8 773	-	1 499	2 827	449	414	83	15 503
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	8 773	-	1 499	2 827	449	414	83	15 503
Na dzień 31 grudnia 2008 r.	1 458	8 441	275	1 358	1 317	414	386	48	13 697

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 442 tys. zł (2007 r.: 1 420 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 7 139 tys. zł (2007 r.: 7 244 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 276 tys. zł (2007 r.: 307 tys. zł) (patrz nota 23).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą rozbudowy i modernizacji myjni samochodowej w Warszawie przy ulicy Słomińskiego (48 tys. zł).

14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	44
Nabycie	12
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2007 r.	<u>56</u>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	56
Nabycie	3
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2008 r.	<u>59</u>

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2007 r., w tym:	(16)
Amortyzacja za okres	(20)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2007 r.	<u>(36)</u>
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r., w tym:	(36)
Amortyzacja za okres	(16)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2008 r.	<u>(52)</u>

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
Wartość netto	
Na dzień 1 stycznia 2007 r.	28
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	<u>20</u>
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	20
Na dzień 31 grudnia 2008 r.	<u>7</u>

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Wartość netto na początek okresu	7 258	7 062
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zmiana wartości godziwej	4 100	196
Wartość netto na koniec okresu	11 358	7 258

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana w szczególności przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej oraz metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na dzień 31 grudnia 2008, 30 czerwca 2008, 30 czerwca 2007, 30 czerwca 2006 i 1 stycznia 2005 roku oraz oszacowaniach Zarządu na 31 grudnia 2007 roku.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują także niezagospodarowane grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, oraz działka o nr ewid. 432/8, co do których Spółka nie ma sprecyzowanych planów. W chwili obecnej Spółka czerpie zyski z tej nieruchomości poprzez wzrost wartości tych nieruchomości.

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

16. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Należności długoterminowe	95	95
Pozostałe inwestycje długoterminowe	33 319	30 086
	33 414	30 181

Spółka posiada udziały w jednostkach powiązanych o wartości 33 469 tys. zł (2007 r.: 30 086 tys. zł). Spółka posiada 100% udziałów w następujących spółkach zależnych.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
JLR Polska Sp. z o.o.	3 722	3 722
JLR Centrum Sp. z o.o.	2 168	2 168
Mokotów Park Sp. z o.o.	110	50
Marvipol Development Sp. z o.o.	50	50
Melody Park Sp. z o.o.	23 942	23 942
JLR Gdańsk Sp z o.o.	3 222	102
Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp z o.o.)	52	52
JLR Łódź Sp z o.o.	53	-
	33 319	30 086

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

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:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(391)	(260)	(391)	(260)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 633)	(854)	(1 633)	(854)
Pozostałe zobowiązania	-	130	-	-	-	130
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	105	17	-	-	105	17
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	-	(85)	-	(85)
Świadczenia pracownicze	85	-	-	-	85	-
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	124	-	-	-	124
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	11 824	206	(14 473)	(231)	(2 649)	(25)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	151	-	-	-	151	-
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	37	-	-	-	37	-
Wycena obligacji	-	25	-	-	-	25
Strata podatkowa	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	41	-	(97)	-	(56)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 202	543	(16 497)	(1 527)	(4 295)	(984)
Kompensata	(12 202)	(543)	12 202	543	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(4 295)	(984)	(4 295)	(984)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na	Zmiana	Stan na
	31.12.2007	różnic przejściow. ujęta w rachunku zysków i strat	31.12.2008
Rzeczowe aktywa trwałe	(260)	(131)	(391)
Nieruchomości inwestycyjne	(854)	(779)	(1 633)
Pozostałe zobowiązania	130	(130)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17	88	105
Pożyczki udzielone i otrzymane	(85)	85	-
Świadczenia pracownicze	-	85	85
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	124	(124)	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(25)	(2 624)	(2 649)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	151	151
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	37	37
Wycena obligacji	25	(25)	-
Strata podatkowa	-	-	-
Pozostałe	(56)	56	-
	(984)	(3 311)	(4 295)

18. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Produkty w toku	181 386	214 077
Wyroby gotowe	47 702	-
Towary	158	5
	229 246	214 082

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2008 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Osiedle Platany	-	47 665	-
Inwestycja Mokotów Residence	-	37	-
Inwestycja Villa Avanti	11 247	-	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	43 476	-	-
Inwestycja Wyścigowa	1 534	-	-
Inwestycja Prosta Tower	23 494	-	-
Inwestycja Bernardyńska	56 853	-	-
Inwestycja Pasymaska	44 770	-	-
Inne	12	-	158
	181 386	47 702	158

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 6 792 tys. zł (na dzień 31.12.2007 r.: 1 893 tys. zł).

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31.12.2008 roku gruntów posiadanych przez Spółkę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ,

- 1) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,
- 2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie poziomu rentowności wyższego od średnich rentowności uzyskiwanych na rynku.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31.12.2008 roku dla inwestycji Wiatraczna Residence i Villa Avanti stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ,

- 1) nakłady netto poniesione wg stanu na 31.12.2008 roku odpowiadają wartości netto mieszkań, lokali usługowych, garaży i komórek lokatorskich sprzedanych na ten dzień.
- 2) poniesione nakłady netto i szacowane nakłady do poniesienia odpowiednio na 1 m2 mieszkań są niższe zarówno od wartości netto 1m2 mieszkań już sprzedanych, jak i od wartości netto 1m2 mieszkań do sprzedaży.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31.12.2008 roku dla inwestycji Osiedle Platany, stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycja została sprzedana w 98% a koszt wytworzenia 1 m2 mieszkań jest niższy od średniej ceny 1 m2 mieszkań sprzedanych, a także od ceny 1 m2 mieszkań pozostających do sprzedaży.

W 2008 przebiegowało z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 100 181 tys. zł.

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

Aktywowane koszty reklamy za 2007 rok

	aktywa	pasywa
Zapasy	594	-
Zyski zatrzymane	-	594
Razem	594	594

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Należności z tytułu dostaw i usług	14 839	9 173
Zadeklarowana dywidenda od JLR Polska Sp. z o.o.	-	8 563
Pozostałe należności	2 267	2 135
Rozliczenie międzyokresowe	193	248
	17 299	20 119

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

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

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

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2008 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	29 625 000	5 925 000	82,49%	82,49%
Cosinda Holdings Limited*	4 707 866	4 707 866	941 573	13,11%	13,11%
Andrzej Nizio	1 559 200	1 559 200	311 840	4,34%	4,34%
Inne podmioty	22 134	22 134	4 427	0,06%	0,06%
	35 914 200	35 914 200	7 182 840	100,00%	100,00%

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

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

Propozycja co do podziału zysku/pokrycia straty

Sprawozdanie finansowe Marvipol S.A. za rok kończący się dnia 31 grudnia 2007 zostało zatwierdzone na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 30 czerwca 2008 roku. Podjęto uchwałę, że zysk netto za rok 2007 w kwocie 10 102 tys. zł zostanie przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 roku Spółka nie podjęła uchwały w sprawie podziału zysku za 2008 rok w kwocie 11 329 tysięcy złotych. Zarząd proponuje przeznaczenie zysku za rok 2008 na kapitał zapasowy.

22. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2008 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwocie 11 329 tys. zł (31 grudnia 2007 r.: 10 102 tys. zł) oraz o średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 35 914 200 (2007 r.: 32 062 998).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

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

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2008 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy w kwocie 11 329 tys. zł przypadający na akcjonariuszy Spółki (w 2007 roku: 9 827 tys. zł- skorygowany o koszty odsetek od obligacji) oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 35 914 200 (31 grudnia 2007 roku.: 32 242 175).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-08	31-gru-07
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji		2 062 998
Wpływ emisji obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych 16.11.2007 r.	-	179 137
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	35 914 200	32 242 135

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

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

Zobowiązania długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki	55 595	42 698
Obligacje zamienne na akcje	-	28 623
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	48	299
	55 643	71 620

Zobowiązania krótkoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Spółki	46 491	47 874
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	248	714
	46 739	48 588

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

w tysiącach złotych

	Nominalna stopa %	Rok wygaśnięcia	31-gru-08		31-gru-07	
			Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Wartość nominalna	Wartość bilansowa
Kredyty zabezpieczone na majątku Spółki	WIBOR 1M od + 1,95% do +3% i WIBOR 3M do + 3%	2008 - 2016	103 250	102 086	91 162	90 572
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	od WIBOR 1M + 3,2% do WIBOR 1M + 3,8%	2009 - 2010	296	296	1 013	1 013
Razem			103 546	102 382	92 175	91 585

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

- hipotekami na nieruchomościach Spółki, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 18 497 tys. zł (2007 r.: 14 502 tys. zł) (patrz nota 13 oraz 15).;
- przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni 276 tys. zł (2007 r.: 307 tys. zł) (patrz nota 13).
- akcjami Spółki w liczbie 5 191 tys. (2007 r.: 4 718 tys.).

W Spółce nie wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

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

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomościach Spółki: 5 500 tys. zł hipoteka zwykła łączna i 900 tys. zł hipoteka kaucyjna łączna.

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

Kredyt spłacony zgodnie z ustaleniami.

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

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomościach Spółki: 4 000 tys. zł hipoteka kaucyjna i 2 500 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco na łączną kwotę 5 300 tys. zł, cesja z polis ubezpieczenia nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku . Kredyt spłacony zgodnie z ustaleniami.

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

Zabezpieczenia hipoteczne:

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

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

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

Zabezpieczenia hipoteczne:

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

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

5.	BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB	17.09.2006	80 000	44 368	70 556
-----------	----------------------	----------------	------------	--------	--------	--------

Zabezpieczenia pierwotnej umowy obejmowały hipotekę zwykłą ustanawianą każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz globalną cesję wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta). Zgodnie z podpisanym aneksem z dnia 4 czerwca 2007 zabezpieczenie stanowiło: hipoteka zwykła ustanawiana każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz hipoteka kaucyjna ustanawiana w kwocie odpowiadającej wartości odsetek od danej transzy kredytu, globalna cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta), poręczenie Melody Park Sp. z o.o. udzielone na kwotę 80 000 tys. zł, globalna cesja wierzytelności Melody Park Sp. z o.o. należnych od nabywców lokali w inwestycji Melody Park (Warszawa, ul. Puławska 257). W dniu 21 kwietnia 2008 roku Marvipol S.A. zawarła aneks do umowy na mocy którego dokonano zmian zabezpieczeń kredytu oraz warunków spłaty kredytu. W szczególności, globalną cesję należności z inwestycji Melody Park (Puławska 257) zastąpiono globalną cesją należności z inwestycji Osiedle Platany (ul. Ryzowa) i Villa Avanti (ul. Grenadierów). W dniu 24 grudnia 2008 roku aneksem do umowy wyłączono z zabezpieczenia kredytu cesję wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Prosta Tower (Prosta).

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

Zabezpieczenia:

Zabezpieczenie kredytu stanowi hipoteka na nieruchomości Spółki: 5 500 tys. zł, hipoteka kaucyjna.

7.	ING Bank Śląski		17.09.2007	18 000	15 257	3 319
-----------	------------------------	--	------------	--------	--------	-------

Zabezpieczenia:

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

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

Zabezpieczenia hipoteczne:

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

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

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

Zabezpieczenia:

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

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

Zabezpieczenia:

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

Zobowiązania z tytułu obligacji zamiennych na akcje

w tysiącach złotych

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

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

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

	31-gru-08	31-gru-07
Pory	638	38 483
Wiatraczna	51 732	23 626
Ryżowa	17 663	23 179
Prosta	-	93
al. Wilanowska	-	148
Grenadierów/Fundamentowa	6 378	-
Pozostałe	498	116
Razem	76 909	85 645

25. Rezerwy

	Prawne	Inne	Suma
<i>w tysiącach złotych</i>			
Wartość na dzień 1 stycznia 2008 r.	652	-	652
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(399)	-	(399)
Wzrost rezerwy na skutek zmniejszenia się kwoty dyskonta			-
Część długoterminowa	-	-	-
Część krótkoterminowa	253	-	253
	253	-	253

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 o rozgraniczenie nieruchomości przy ul. Modlińskiej 148. Spółka utworzyła rezerwę na kwotę 30 tys. zł. Sprawa została zakończona ugodą, należną kwotę 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 użytkownika 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	31-gru-08	31-gru-07
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	35 285	19 948
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 795	97
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	195	1 833
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	735	1 524
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	38 010	23 402
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 795	97
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe,	36 215	23 305

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

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

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.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

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 jednostki powiązanej: należność z tytułu dostaw i usług w kwocie 6 373 tys. zł od Melody Park Sp. z o.o..

Na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz 31 grudnia 2007 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

		31-gru-07	
<i>w tysiącach złotych</i>		Wartość brutto	Odpis aktualizujący
Nieprzeterminowane		7 722	-
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni		1 414	-
180-360 dni		36	-
powyżej 360 dni		92	91
		9 264	91

		31-gru-08	
<i>w tysiącach złotych</i>		Wartość brutto	Odpis aktualizujący
Nieprzeterminowane		14 500	-
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni		193	8
180-360 dni		79	5
powyżej 360 dni		201	121
		14 973	134

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2007 i 2008 przedstawiono poniżej:

	31-gru-08	31-gru-07
Stan na początek okresu	91	199
Zmiana odpisu aktualizującego	43	(108)
Stan na koniec okresu	134	91

Ryzyko stopy procentowej

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.

a) Instrumenty finansowe - Aktywa

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	-	2 949
Pożyczka	-	2 949
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	14 848	9 187
Pożyczka	9	14
Należności z tytułu dostaw i usług	14 839	9 173
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	33 319	30 086
Wartość udziałów w spółkach powiązanych	33 319	30 086
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 602	15 675
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 602	15 675
	50 769	57 897

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07	w tym kwota wyceny odniesiona na kapitał z aktualizacji	w tym kwota wyceny odniesiona w ciężar wyniku finansowego
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym: zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu				
Pozostałe zobowiązania finansowe	139 657	142 086	-	-
<i>kredyty bankowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	102 086	90 572	-	-
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	35 285	19 948	-	-
<i>obligacje</i>	-	28 623	-	-
<i>kaucje</i>	1 990	1 930	-	-
<i>leasing</i>	296	1 013	-	-
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-	-	-
	139 657	142 086	-	-

Kwota bazowa kredytów bankowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu w 2008 roku wynosi 159 895 tys. zł, naliczone w 2008 roku odsetki od kredytów wyniosły 8 380 tys. zł, natomiast koszty ich pozyskania 890 tys. zł.

c) Wycena aktywów zaliczonych do instrumentów finansowych

Rodzaj instrumentu finansowego	sposób wyceny na dzień 31.12.2008 r.	wartość w cenie nabycia	wartość według wyceny bilansowej	różnica pomiędzy wartością w cenie nabycia a wyceną bilansową na 31.12.2008 r.	zmiana wyceny w trakcie 2008 roku odniesiona na RZiS	różnica pomiędzy wartością godziwą a wartością w cenie nabycia odniesiona łącznie na kapitał z aktualizacji wyceny	kwota odniesiona w bieżącym roku na kapitał z aktualizacji wyceny
<i>w tysiącach złotych</i>							
Aktywa przeznaczone do obrotu		-	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane		-	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		-	-				
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe		14 848	14 848				
Pożyczki udzielone pozostałe		9	9				
Należności z tytułu dostaw i usług		14 839	14 839				
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności		-	-	-	-	-	-
			-				
Aktywa dostępne do sprzedaży		33 319	33 319	-	-	-	-
Wartość udziałów w spółkach powiązanych		33 319	33 319				
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej		-	-	-	-	-	-
				-			
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		2 602	2 602				
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		2 602	2 602				
		50 769	50 769	-	-	-	-

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 niezmiennione.

	31-gru-08		31-gru-07	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(756)	756	(190)	190

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.

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:

w tysiącach złotych	31.12.2008							31.12.2007						
	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 podmiotom powiązanym		-	-	-	-	-	-	11,5%	2 949	2 949	-	-	-	-
Pożyczki udzielone pozostałe	6,9%	9	9	-	-	-	-	6,9%	13	13	-	-	-	-
		9	9	-	-	-	-		2 962	2 962	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,3%	1 889	1 889	-	-	-	-	0,3%	14 667	14 667	-	-	-	-
Obligacje	-	-	-	-	-	-	-	8,4%	(28 623)	-	-	-	(28 623)	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki		(102 086)	(3 169)	(38 622)	(58 663)	(1 013)	(619)		(90 568)	(13 242)	(34 204)	(40 525)	(1 640)	(957)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,6%	(4 920)	-	-	(4 920)	-	-	7,5%	(1 763)	-	(1 763)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,6%	-	-	-	-	-	-	7,5%	(5 723)	(3 073)	(2 650)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,7%	(1 593)	-	(1 593)	-	-	-	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,8%	(6 603)	-	(6 603)	-	-	-	8,8%	(6 229)	-	(6 229)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,0%	(17 902)	(169)	(9 426)	(6 675)	(1 013)	(619,0)	7,9%	(6 301)	(169)	(3 637)	(525)	(1 013)	(957,0)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,1%	(44 367)	-	-	(44 367)	-	-	8,2%	(70 552)	(10 000)	(19 925)	(40 000)	(627)	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,1%	(26 701)	(3 000)	(21 000)	(2 701)	-	-	od 8,7% do						
leasing finansowy	11,5%	(296)	(121)	(127)	(48)	-	-	10,7%	(1 013)	(242)	(472)	(299)	-	-
		(100 493)	(1 401)	(38 749)	(58 711)	(1 013)	(619)		(105 537)	1 183	(34 676)	(40 824)	(30 263)	(957)

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	31.12.2008							31.12.2007						
	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 finansowe wyceniane wg wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	140 392	140 408	39 318	38 755	60 703	1 013	619	143 611	160 216	37 874	38 695	47 890	34 623	1 134
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	102 086	102 086	3 169	38 622	58 663	1 013	619	90 572	98 468	14 928	36 984	43 223	2 199	1 134
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	296	312	129	133	50	-	-	1 013	1 073	262	499	312	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania długoterminowe	36 020	36 020	36 020	-	-	-	-	21 472	21 472	21 472	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kaucji	1 990	1 990	-	-	1 990	-	-	1 931	1 931	-	-	1 931	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	-	-	-	-	-	28 623	37 272	1 212	1 212	2 424	32 424	-
Razem	140 392	140 408	39 318	38 755	60 703	1 013	619	143 611	160 216	37 874	38 695	47 890	34 623	1 134

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 2008 r. i 31 grudnia 2007 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.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2008 r. - 27,8% (2007 r.: 25%).

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:

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07
do roku	622	622
1 do 5 lat	1 295	1 647
powyżej 5 lat	4 500	5 144
	6 417	7 413

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 2008 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 670 tys. zł (31 grudnia 2007: 1 416 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2008 roku, zaksięgowano 716 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w rachunku zysków i strat (2007: 733 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 16 tys. zł w rachunku zysków i strat na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz 245 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 102 tys. zł, na zapasie w kwocie 145 tys. zł.

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-08	31-gru-07
do roku	25	25
	25	25

Do dnia 31 grudnia 2008 roku uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 242 tys. zł (w roku 2007: 178 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, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosi: 75 842 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2007 r.: 91 261 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 tys. zł. Zgodnie z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2007 roku, jednak w ustalonym terminie strony nie przystąpiły do aktu. W dniu 25 stycznia 2008 roku Spółka złożyła odpowiedź na pozew wskazując, iż w związku z dokonaniem przez Spółkę w dniu 14 września 2007 roku przeniesieniem praw i roszczeń z umów przedwstępnych na Mokotów Park Sp. z o.o., Spółka nie powinna być stroną tego postępowania. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, I Wydział Cywilny.

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

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

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

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

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

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

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

W 2008 roku oraz w poprzednim roku nie udzielono niezabezpieczonych pożyczek dla kierownictwa. W Spółce w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2005 r. udzielono niezabezpieczonej pożyczki na kwotę 2 700 tys. zł. Dnia 21 listopada 2008 roku wierzytelność ta w kwocie 2 500 tys. zł została wniesiona jako wkład niepieniężny na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego w jednostce zależnej od Marvipol S.A. - Spółce JLR Gdańsk Sp. z o.o..

Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

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

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

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

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej Spółki kształtowało się w sposób następujący:

	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07
<i>w tysiącach złotych</i>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	9	1
	9	1

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07	31-gru-08
Sprzedż produktów i usług			
Jednostki zależne w tym:	68 216	11 936	6 473
<i>JLR Centrum Sp. z o.o.</i>	1 086	506	24
<i>JLR Polska Sp. z o.o.</i>	251	244	24
<i>JLR Gdańsk</i>	24	19	1
<i>JLR Łódź</i>	8	-	6
<i>Melody Park Sp. z o.o.</i>	66 792	11 125	6 373
<i>Marvipol Development Sp. z o.o.</i>	18	19	4
<i>Mokotów Park Sp. z o.o.</i>	19	19	40
<i>Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp z o.o.)</i>	18	4	1
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	151	139	117
	68 367	24 011	6 590

	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo
	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07	na dzień 31-gru-08
Zakup produktów i usług			
Jednostki zależne w tym:	430	1 080	96
<i>JLR Centrum Sp. z o.o.</i>	168	77	-
<i>JLR Polska Sp. z o.o.</i>	17	969	-
<i>JLR Gdańsk</i>	-	-	-
<i>JLR Łódź</i>	-	-	-
<i>Melody Park Sp. z o.o.</i>	245	34	96
<i>Marvipol Development Sp. z o.o.</i>	-	-	-
<i>Mokotów Park Sp. z o.o.</i>	-	-	-
<i>Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp z o.o.)</i>	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	1 704	1 132	22
	2 134	2 212	118
Przychody z inwestycji			
Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Centrum Sp. z o.o.	791	-	-
Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Polska Sp. z o.o.	1 705	8 563	-
	2 496	8 563	-
Koszty finansowe			
Jedn. pow. - cofnięcie dywidendy od JLR Polska Sp. z o.o.	(6 715)	-	-

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

32. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza Marvipol S.A. w dniu 29 sierpnia 2008 roku podjęła uchwałę w sprawie wyznaczenia spółki Deloitte Audyt Sp. z o.o. do dokonania przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 30 czerwca 2008 roku oraz badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Umowa ze spółką Deloitte Audyt Sp. z o.o. o dokonanie badania została zawarta w dniu 01 września 2008 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki Marvipol S.A. za 2008 roku wynosiło 82 tys. zł, natomiast wynagrodzenie za dokonanie przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego wyniosło 38 tys. zł.

33. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Marvipol S.A.

	Udział %	
	31.12.2008	31.12.2007
JLR Polska Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Centrum Sp. z o.o.	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Sp. z o.o.	100%	100%
Melody Park Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Gdańsk Sp z o.o.	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp z o.o.)	100%	100%
JLR Łódź Sp z o.o.	100%	

34. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2008 r.: 4,1724 PLN/EUR. (na 31 grudnia 2007 r.: 3,582 PLN/EUR);

Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2008 roku: 3,5321 PLN/EUR; (w 2007 r.: 3,7768 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	307 632	73 730	306 099	85 455
Aktywa trwałe	58 476	14 015	52 962	14 786
Aktywa obrotowe	249 156	59 715	253 137	70 669
Pasywa razem	307 632	73 730	306 099	85 455
Kapitał własny	85 648	20 527	75 207	20 996
Zobowiązania długoterminowe	61 733	14 796	72 702	20 296
Zobowiązania krótkoterminowe	160 251	38 407	158 190	44 163

Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat

Pozycja rachunku zysków i strat emitenta	01-01-2008 31-12-2008		01-01-2007 31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	204 673	57 947	59 895	15 859
Koszty sprzedaży	(182 770)	(51 745)	(57 101)	(15 119)
Zyski z inwestycji	7 075	2 003	9 674	2 561
Zysk na działalności operacyjnej	28 978	8 204	12 468	3 301
Koszty finansowe netto	(13 543)	(3 834)	(1 829)	(484)
Zysk przed opodatkowaniem	15 435	4 370	10 639	2 817
Podatek dochodowy	(4 106)	(1 162)	(537)	(142)
Zysk netto za rok obrotowy	11 329	3 207	10 102	2 675

35. Inne najważniejsze zdarzenia w 2008 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2008 roku

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

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

W dniu 6 sierpnia 2008r. powołana została spółka JLR Łódź Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Siedzibą Spółki jest miasto Warszawa. JLR Łódź prowadzi sprzedaż samochodów marki Jaguar i Land Rover oraz części zamiennych do tych samochodów a także świadczy usługi napraw serwisowych w mieście Łódź.

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

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

W dniu 23 grudnia 2008 roku Spółka zawarła warunkową umowę o roboty budowlane z późn. zm. ze spółką Eiffage Budownictwo Mitex S.A.. Przedmiotem umowy jest wybudowanie w systemie generalnego wykonawstwa budynku zlokalizowanego na nieruchomości będącej własnością spółki zależnej.

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

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

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

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

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

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/