

MARVIPOL S.A.

**Sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.**

Spis treści

Strona

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Bilans	5
Rachunek przepływów pieniężnych	7
Zestawienie zmian w kapitale własnym	9
Informacje objaśniające	10

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	46 746	134 875
Pozostałe przychody operacyjne	7	14 101	60 792
		60 847	195 667
Amortyzacja		(1 345)	(1 327)
Zużycie materiałów i energii		(2 072)	(2 296)
Usługi obce		(19 608)	(107 049)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(8 384)	(10 051)
Wartość sprzedanych towarów i usług		(24)	(24)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(16 659)	(62 083)
Zyski z inwestycji	10	36 029	(16)
		48 784	12 821
Zysk na działalności operacyjnej			
Koszty finansowe	11	(4 255)	(3 046)
		44 529	9 775
Zysk przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy	12	(2 095)	(2 051)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		42 434	7 724
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk netto		42 434	7 724

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09
Inne całkowite dochody		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Rachunkowość zabezpieczeń	-	-
Skutki aktualizacji majątku trwałego	-	-
Zyski i straty aktuarialne	-	-
Udział w innych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-
Całkowite dochody ogółem	42 434	7 724
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej		
Podstawowy (zł)	22 1,15	0,21
Rozwodniony (zł)	22 1,13	0,21

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-10	31-gru-09
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	13 044	12 976
Wartości niematerialne	14	32	61
Nieruchomości inwestycyjne	15	11 193	10 040
Należności długoterminowe	16	126	73
Udzielone pożyczki	16	22 606	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16	80 793	58 126
Aktywa trwałe razem		127 794	81 276
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18	185 809	131 704
Inwestycje krótkoterminowe		-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	3 713
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	33 577	1 711
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	10 793	2 204
Aktywa obrotowe razem		230 179	139 332
Aktywa razem		357 973	220 608

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-10	31-gru-09
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	21	7 385	7 306
Kapitał zapasowy		10 682	6 290
Kapitał rezerwowy		3 248	-
Zyski zatrzymane		128 623	86 189
Kapitał własny		149 938	99 785
Kapitał własny razem		149 938	99 785
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	13 733	24 733
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	1 235	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	87 588	-
Pozostałe zobowiązania	26	1 722	1 722
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	5 637	4 790
Rezerwy	25	-	-
Pożyczki otrzymane		-	3 200
Zobowiązania długoterminowe razem		109 915	34 445
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	17 189	38 686
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	362	57
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	17 841	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		350	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	10 732	33 622
Przychody przyszłych okresów	24	50 522	11 767
Rezerwy	25	1 124	2 246
Zobowiązania krótkoterminowe razem		98 120	86 378
Zobowiązania razem		208 035	120 823
Kapitał własny i zobowiązania razem		357 973	220 608

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	31-gru-10	31-gru-09
Zysk netto za okres	42 434	7 724
Korekty		
Amortyzacja	1 345	1 327
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(34 734)	(102)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1 153)	118
Koszty finansowe	3 175	2 514
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(207)	(17)
Likwidacja środków trwałych	369	74
Aport środków trwałych i WNiP	311	-
Podatek dochodowy	2 095	2 051
Zmiana stanu zapasów	(51 701)	100 973
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(27 019)	15 610
Wniesienie aportu	-	(22 844)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(1 122)	1 993
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych		
z wyłączeniem kredytów i leasingu	(22 890)	(2 666)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	38 755	(65 142)
Podatek zapłacony	2 815	(5 404)
Objęcie udziałów w zamian za aport	(338)	-
Koszty emisji obligacji	347	-
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(47 518)	36 209

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	325	102
Dywidendy otrzymane	9 433	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	419	20
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	1 200
Wniesienie wkładów pieniężnych do utworzonych spółek zależnych	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków	(360)	(737)
Nabycie aktywów finansowych	(22 329)	(1 963)
Pożyczki udzielone	(33 430)	-
Spłata udzielonych pożyczek	11 000	9
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(34 942)	(1 369)

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji	4 471	6 413
Wpływy netto z emisji obligacji	107 622	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	28 273	6 648
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(44 070)	(42 115)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(376)	(239)
Odsetki zapłacone	(4 871)	(5 945)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	91 049	(35 238)
Przepływy pieniężne netto, razem	8 589	(398)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 204	2 602
Środki pieniężne na koniec okresu	10 793	2 204
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	27	506

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

Nota						
w tysiącach złotych		Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r.	21	7 183	-	-	78 465	85 648
Subskrypcja akcji		123	6 290	-	-	6 413
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	7 724	7 724
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2009 r.		7 306	6 290	-	86 189	99 785
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2010 r.		7 306	6 290	-	86 189	99 785
Emisja akcji		79	4 392	-	-	4 471
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	3 248	-	3 248
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	42 434	42 434
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2010 r.		7 385	10 682	3 248	128 623	149 938

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Marvipol SA. ("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 roku pod numerem 0000250733 po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 roku i była wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Spółka Marvipol S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki są:

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2010 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 porównawczego.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano żadnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2010

Standardy, interpretacje i zmiany do standardów które zostały zastosowane po raz pierwszy w 2010 roku nie miały istotnego wpływu na politykę rachunkowości jednostki.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego 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:

- Zmiany do MSSF 1 - Ograniczone zwolnienia dotyczące ujawnień zgodnych z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy. Zmiana dotyczy zwolnień z ujawniania za okres porównawczy informacji wymaganych przez zmieniony MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy. Zwolnienie to dotyczy sytuacji, gdy pierwsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres rozpoczynający się wcześniej niż 1 stycznia 2010 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 lipca 2010 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 24 - Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych. Znowelizowany standard upraszcza definicję podmiotu powiązanego, precyzuje znaczenie oraz eliminuje nieścisłości z definicji (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 stycznia 2010 roku).
- Zmiany do MSR 32 - Klasyfikacja emisji praw poboru. Standard określa ujmowanie praw poboru (obowiązujący dla okresów rocznych rozpoczynający się 1 lutego 2010 roku lub później).
- Interpretacja KIMSF 14 - Przedpłaty w ramach minimalnych wymogów finansowania. Zmiany mają zastosowanie w ograniczonym zakresie: kiedy jednostka podlega minimalnym wymogom finansowania i dokonuje wcześniejszej wpłaty składek w celu pokrycia tych wymogów. Zmiany pozwalają takiej jednostce ujęć wcześniejszej wpłaty jako składnik aktywów (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub po tej dacie),
- KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego następujące standardy i interpretacje zostały przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE:

- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2010 - wynikające z projektu corocznych poprawek obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później .
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.
- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później.

Zarząd nie oszacował jeszcze wpływu powyższych standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe jednostki.

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 4.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

c) Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

- Nota 15 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 17 - podatek odroczony,
- Nota 18 - zapasy,
- Nota 25 - rezerwy,
- Nota 29 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów. 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 finansowe

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczania ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do zbycia lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, jeżeli został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości lub stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie. Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub

- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zysk lub strata netto ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

Inwestycje utrzymywane do wymagalności

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowalnych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Spółka chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Akcje i umarzalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Spółki i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmuje się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Spółkę prawa do ich otrzymania. Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zaś pozostałe zmiany ujmuje się w kapitale własnym.

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowalnych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

Utrata wartości aktywów finansowych

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości. W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Spółki w procesie windykacji należności; wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności. W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych. Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrotowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

- pożyczek udzielonych i należności własnych, jeżeli na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych a jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy inne niż instrumenty pochodne oraz aktywa wyceniane według wartości godziwej według opcji wyceny w wartości godziwej, mogą zostać przekwalifikowane na następujących zasadach:

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,
- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

Powyższe reklasyfikacje odbywają się po wartości godziwej z dnia reklasyfikacji. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą także podlegać reklasyfikacji do aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i odwrotnie.

Wyksięgowanie aktywów finansowych

Spółka wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Spółka nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Spółka zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

Instrumenty kapitałowe

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

- (a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;
- (b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;
- (c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz
- (d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli Spółka zależna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej Spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będzie on najbardziej podporządkowanym instrumentem w grupie kapitałowej.

Złożone instrumenty finansowe

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Spółkę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym po uwzględnieniu podatku dochodowego i nie podlega ona późniejszemu przeszacowaniu.

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

(iii) 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 kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

(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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów 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 nie są amortyzowane, 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

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Spółkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Spółka zakończy budowę lub przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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. 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 sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnej.

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 budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

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

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

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

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. 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 zaszyły 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 odbioru 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów, 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów w proporcji do stopnia realizacji transakcji na dzień bilansowy.

(iv) Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

l) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Spółkę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

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

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: 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. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

o) Zysk na akcję

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

p) Raportowanie segmentów działalności

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

4. Ustalenie wartości godziwej

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

(i) Nieruchomości inwestycyjne

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

(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.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09
Działalność kontynuowana						
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	19 317	122 331	-	-	19 317	122 331
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	9 118	10 626	9 118	10 626
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	805	981	-	-	805	981
Przychody z tytułu najmu	359	338	-	-	359	338
Przychody ze sprzedaży pozostałej	16 538	33	-	-	16 538	33
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	609	566	-	-	609	566
Pozostałe przychody operacyjne	14 027	60 641	74	151	14 101	60 792
Przychody razem z działalności kontynuowanej	51 655	184 890	9 192	10 777	60 847	195 667
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	51 655	184 890	9 192	10 777	60 847	195 667
Wynik segmentu	13 697	13 653	1	1 696	13 698	15 349
Pozostałe przychody operacyjne					-	-
Nieprzypisane koszty					(943)	(2 512)
Zyski z inwestycji					36 029	(16)
Zysk na działalności operacyjnej					48 784	12 821
Koszty finansowe netto					(4 255)	(3 046)
Podatek dochodowy					(2 095)	(2 051)
Zysk netto na działalności kontynuowanej					42 434	7 724
Działalność zaniechana					-	-
Zysk (strata) netto z działalności					-	-
Zysk netto					42 434	7 724
Inne całkowite dochody					-	-
Inne całkowite dochody (netto)					-	-
Całkowite dochody ogółem					42 434	7 724
Aktywa segmentów						
Aktywa segmentu	217 133	247 488	8 820	10 075	225 953	145 945
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	132 020	74 663
Aktywa razem					357 973	220 608
Zobowiązania segmentów						
Zobowiązania segmentu	93 313	213 248	3 337	3 093	96 650	111 412
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	111 385	9 411
Zobowiązania razem					208 035	120 823
Wydatki inwestycyjne	228	675	132	62	360	737
Amortyzacja	726	772	619	555	1 345	1 327

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Przychody ze sprzedaży mieszkań	19 317	122 331
Przychody ze sprzedaży usług myjni	9 118	10 626
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	359	338
Przychody z zarządzania budynkami	805	981
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	609	566
Przychody ze sprzedaży pozostałej	16 538	33
	46 746	134 875

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-10	31-gru-09
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budowy Melody Park	-	57 683
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów	13 025	1 634
Odszkodowania i kary umowne	69	998
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	257	230
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	208	17
Przychody z tytułu odsetek	19	97
Pozostałe przychody operacyjne	523	133
	14 101	60 792

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(12 158)	(1 673)
Koszty poniesione w związku z pełnieniem funkcji inwestora zastępczego Melody Park	-	(52 439)
Koszty odpisów należności i utworzenia rezerw	(773)	(2 128)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(884)	(852)
Podatki i opłaty	(525)	(443)
Składki PFRON	(167)	(179)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(189)	(151)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(27)	(11)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(84)	(198)
Ubezpieczenia	(74)	(78)
Koszty podróży służbowych	(5)	(23)
Reklama	(944)	(2 293)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	(821)
Koszty prowizji	(35)	(542)
Opłaty licencyjne	(216)	-
Inne	(578)	(252)
	(16 659)	(62 083)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Wynagrodzenia	(7 085)	(8 702)
Ubezpieczenia społeczne	(1 299)	(1 349)
	(8 384)	(10 051)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	502	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	166	102
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	1 128	(118)
Dywidendy	34 233	-
Inne	-	-
	36 029	(16)

11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(3 131)	(2 501)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(44)	(13)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(1)	(6)
Prowizje od kredytów	(371)	(522)
Koszt obsługi obligacji	(685)	-
Inne	(23)	(4)
	(4 255)	(3 046)

12. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	1 248	1 556
	1 248	1 556
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	847	495
	847	495
Podatek dochodowy	2 095	2 051

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Zysk netto za rok obrotowy	42 434	7 724
Podatek dochodowy	2 095	2 051
Zysk przed opodatkowaniem	44 529	9 775
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	8 461	1 857
Efekt podatkowy otrzymanej dywidendy	(6 504)	-
Efekt podatkowy kosztów nie stanowiących kosztów wg przepisów podatkowych	138	194
Efekt podatkowy strat podatkowych odliczonych w czasie	-	-
Efekt podatkowy strat podatkowych poniesionych w czasie	-	-
	2 095	2 051

13. Rzeczowe aktywa trwałe

								Nakłady w obcych środkach trwałych		

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 1 787 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 76 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 6 759 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 6 948 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 216 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 261 tys. zł) (patrz nota 23).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą rozbudowy i modernizacji myjni samochodowej w Warszawie przy ulicy Słomińskiego (54 tys. zł) i Czarnomorskiej (114 tys. zł) oraz projektów nowej myjni przy ul. Grochowskiej (72 tys. zł).

14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość brutto

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.	59
Nabycie	77
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2009 r.	136
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2010 r.	136
Nabycie	13
Przeniesienia inne - aport	(4)
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2010 r.	145

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2009 r., w tym:	(52)
Amortyzacja za okres	(23)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2009 r.	(75)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2010 r., w tym:	(75)
Amortyzacja za okres	(41)
Przeniesienia inne - aport	3
Zbycie	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2010 r.	(113)

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2009 r.	7
Na dzień 31 grudnia 2009 r.	61
Na dzień 1 stycznia 2010 r.	61
Na dzień 31 grudnia 2010 r.	32

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Wartość netto na początek okresu	10 040	11 358
Zbycie	-	(1 200)
Zmiana wartości godziwej	1 153	(118)
Wartość netto na koniec okresu	11 193	10 040

Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomość w Warszawie wynajmowaną stronie trzeciej. Umowa najmu zawarta jest na okres pięcioletni kończący się 31 grudnia 2012 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 tych nieruchomości poprzez wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana w szczególności przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku) oraz oszacowaniach Zarządu.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 11 193 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 10 040 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

16. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Należności długoterminowe	126	73
Pożyczki udzielone	22 606	-
Udziały w jednostkach powiązanych	80 793	58 126
	103 525	58 199

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Pożyczka AML Polska Sp. z o.o.	882	-
Pożyczka M Automotive Sp. z o.o.	202	-
Pożyczka Marvipol Development Sp. z o.o.	1 424	-
Pożyczka Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp z o.o.)	20 098	-
	22 606	-

Spółka posiada udziały w następujących spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 33.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
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.	270	270
Marvipol Development Sp. z o.o.	150	150
Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp. z o.o.)	35 485	23 942
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	3 222	3 222
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	23 136
JLR Łódź Sp. z o.o.	6 471	1 003
Caterham Polska Sp. z o.o.	478	403
AML Polska Sp. z o.o.	2 003	103
Marvipol TM Sp. z o.o.	390	7
M Automotive Sp. z o.o.	503	-
	80 793	58 126

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 utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
Rzeczowe aktywa trwałe	35	-	(196)	(304)	(161)	(304)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	-	(3 446)	-	(3 446)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 646)	(1 431)	(1 646)	(1 431)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	11	-	-	10	11
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	2	(34)	-	(34)	2
Świadczenia pracownicze	42	44	-	-	42	44
Rezerwy	226	443	-	-	226	443
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 105	1 843	(1 899)	(2 292)	(794)	(449)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	184	-	-	-	184
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	2	-	-	2	2
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	154	-	-	-	154
Odpisy zapasów	25	-	-	-	25	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	-	(3 445)	-
Odsetki od obligacji	135	-	-	-	135	-
Pozostałe	3	-	-	-	3	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 583	2 683	(7 220)	(7 473)	(5 637)	(4 790)
Kompensata	(1 583)	(2 683)	1 583	2 683	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(5 637)	(4 790)	(5 637)	(4 790)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2009	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2010
Rzeczowe aktywa trwałe	(304)	143	(161)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	(3 446)	3 446	-
Nieruchomości inwestycyjne	(1 431)	(215)	(1 646)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	(1)	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	2	(36)	(34)
Świadczenia pracownicze	44	(2)	42
Rezerwy	443	(217)	226
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(449)	(345)	(794)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	184	(184)	-
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	-	2
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	154	(154)	-
Odpisy zapasów	-	25	25
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji	-	135	135
Pozostałe	-	3	3
	(4 790)	(847)	(5 637)

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-12-2009	31-12-2008	31-12-2009	31-12-2008	31-12-2009	31-12-2008
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(304)	(391)	(304)	(391)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	(3 446)	-	(3 446)	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 431)	(1 633)	(1 431)	(1 633)
Pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	105	-	-	11	105
Pożyczki udzielone i otrzymane	2	-	-	-	2	-
Świadczenia pracownicze	44	85	-	-	44	85
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	443	-	-	-	443	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 843	11 824	(2 292)	(14 473)	(449)	(2 649)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	184	151	-	-	184	151
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	37	-	-	2	37
Wycena obligacji	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	154	-	-	-	154	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 683	12 202	(7 473)	(16 497)	(4 790)	(4 295)
Kompensata	(2 683)	(12 202)	2 683	12 202	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(4 790)	(4 295)	(4 790)	(4 295)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2008	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2009
Rzeczowe aktywa trwałe	(391)	87	(304)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	(3 446)	(3 446)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 633)	202	(1 431)
Pozostałe zobowiązania	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	105	(94)	11
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	2	2
Świadczenia pracownicze	85	(41)	44
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	443	443
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(2 649)	2 200	(449)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	151	33	184
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	37	(35)	2
Wycena obligacji	-	-	-
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	154	154
Pozostałe	-	-	-
	(4 295)	(495)	(4 790)

18. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Produkcja w toku	174 352	118 965
Wyroby gotowe	11 293	12 560
Towary	164	179
	185 809	131 704

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2010 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Villa Avanti	-	3 919	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	134	-
Inwestycja Villa Cavaletti	-	7 240	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	81 003	-	-
Inwestycja New Hill Park	48 547	-	-
Inwestycja Powązkowska	24 549	-	-
Inwestycja Sokratesa	20 194	-	-
Inwestycja Wirażowa	59	-	-
Inne	-	-	164
	174 352	11 293	164

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 13 159 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2009 r.: 10 223 tys. zł).

W roku 2010 przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 14 545 tys. zł.

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2010 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 grudnia 2010 roku dla inwestycji Apartamenty Mokotów Park I etap stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ,

- 1) nakłady netto poniesione na inwestycję wg stanu na 31 grudnia 2010 roku są niższe od wartości netto mieszkań, lokali usługowych, garaży i komórek lokatorskich sprzedanych na ten dzień,
- 2) ponad siedemdziesiąt procent lokali mieszkalnych zostało sprzedane.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2010 roku dla inwestycji Villa Avanti, Wiatraczna Residence oraz Villa Cavaletti stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały w znacznej części sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 mieszkań jest niższy od średniej ceny 1 m2 mieszkań sprzedanych.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notce 23.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Należności z tytułu dostaw i usług	26 983	764
Pozostałe należności*	6 528	814
Rozliczenie międzyokresowe	66	133
	33 577	1 711

* W pozycji pozostałych należności ujęto należności z tytułu zaliczkowej wypłaty dywidendy za 2010 rok od spółki Zielona Italia Sp. z o.o.

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Środki pieniężne w kasie	362	532
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	10 431	1 672
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	10 793	2 204

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

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi : 27 tys. zł.

W dniu 26 lutego 2010 roku Zarząd Spółki Zielona Italia Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2009 na wypłatę dywidendy dla jedyne go wspólnika - Marvipol S.A. w kwocie 23 865 tys. zł. Zgodnie z porozumieniem z dnia 1 marca 2010 roku dokonano kompensaty dywidendy z wierzytelnością Spółki Zielona Italia wobec Marvipol S.A. z tytułu umowy pożyczki na kwotę 19 900 tys. zł. Pozostała należność została uregulowana na rachunek bankowy Marvipol S.A. W rachunku przepływów pieniężnych Spółka wykazała przepływ z tego tytułu w kwocie 3 965 tys. zł.

W dniu 10 grudnia 2010 roku Zarząd Spółki JLR Polska Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy dla jedyne go wspólnika - Marvipol S.A. w kwocie 5 468 tys. zł. Należność z tego tytułu została uregulowana na rachunek bankowy Marvipol S.A. W rachunku przepływów pieniężnych Spółka wykazała przepływ z tego tytułu w kwocie 5 468 tys. zł.

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-10	31-gru-09
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	36 528 200	35 914 200
Emisja akcji	395 200	614 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 528 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2010 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	80,23%	80,23%
Cosinda Holdings Limited*	3 716 049	3 716 049	743 210	10,06%	10,06%
Andrzej Nizio	1 559 200	1 559 200	311 840	4,22%	4,22%
Inne podmioty	2 023 151	2 023 151	404 630	5,48%	5,48%
	36 923 400	36 923 400	7 384 680	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.

W dniu 12 kwietnia 2010 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS postanowił o wpisie w rejestrze przedsiębiorców podwyższonego do kwoty 7 385 tys. zł, w drodze emisji akcji serii E, kapitału zakładowego Marvipol S.A.

W dniu 23 czerwca 2010 roku podjęta została uchwała w sprawie emisji obligacji serii B zamiennych na akcje serii F o wartości nominalnej 0,2 zł każda. Cena nominalna jednej obligacji równa cenie emisyjnej wynosi 1 tys. zł. Liczba akcji przysługująca w zamian za jedną obligację jest liczbą stałą, obliczoną jako stosunek wartości nominalnej obligacji do ceny konwersji, która została ustalona na poziomie 12,80 zł. Prawo konwersji przysługuje w datach przypadających 6, 12, 18, 24 i 30 miesięcy od daty emisji oraz w dacie wykupu obligacji. Termin wykupu obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji tj. na dzień 29 czerwca 2013 roku. W przypadku, gdy nie zostanie wykonane prawo konwersji obligacji na akcje Obligatariusze otrzymają w dacie wykupu tzw. dodatkową kwotę odsetek, której wysokość wynosić będzie 6% wartości nominalnej.

22. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2010 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

31-gru-10	31-gru-09
42 434	7 724

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-10	31-gru-09
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 528 200	35 914 200
Subskrypcja akcji	-	614 000
Emisja akcji	395 200	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 528 200

Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu

36 812 961	35 961 301
-------------------	-------------------

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2010 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki, skorygowany o koszty odsetek od obligacji oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

31-gru-10	31-gru-09
43 547	7 724

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-10	31-gru-09
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 528 200	35 914 200
Subskrypcja akcji	-	614 000
Emisja akcji	395 200	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 528 200

	31-gru-10	31-gru-09
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 812 961	35 961 301
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	1 560 146	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	38 373 106	35 961 301

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki powiększona o liczbę akcji wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych na akcje w stosunku 78,125 akcji za 1 obligację (informacje w notcie 21).

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

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

Zobowiązania długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki	13 733	24 733
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 235	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	87 588	-
	102 556	24 733

Zobowiązania krótkoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Spółki	17 189	38 686
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	362	57
Zobowiązania z tytułu obligacji	17 841	-
	35 392	38 743

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

w tysiącach złotych

	Nominalna stopa %	Rok wygaśnięcia	31-gru-10		31-gru-09	
			Wartość nominalna (kwota do spłaty)	Wartość bilansowa	Wartość nominalna	Wartość bilansowa
Kredyty zabezpieczone na majątku Spółki	WIBOR 1M od + 2,4% do +3,3%	2009 - 2016	31 454	30 922	63 966	63 419
Obligacje*	od WIBOR 3M + 3% do 9,45%	2010 - 2013	113 808	105 429	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	EURIBOR 1M +4,8%	2015	933	933	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3,61 % do 3,63%	2013	527	527	57	57
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,82%	2014	137	137	-	-
Razem			146 859	137 948	64 023	63 476

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

- hipotekami na nieruchomościach Spółki, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 17 952 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 16 988 tys. zł) (patrz nota 13 oraz 15);
- przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni 216 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 261 tys. zł) (patrz nota 13).

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

*Na wartość nominalną obligacji składa się część kapitałowa o wartości 3 248 tys. zł zaprezentowana na kapitale rezerwowym, oraz część zobowiązaniowa w kwocie 110 560 tys. zł.

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

	Kredytodawca (nazwa banku)	Numer umowy kredytowej	data zawarcia umowy	przyznana kwota kredytu	Stan na dzień	
					31-gru-10	31-gru-09
1.	DnB Nord Polska S.A.	1015063965	05.10.2006	1 935	1 231	1 442

Zabezpieczenia :

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.

2.	DnB Nord Polska S.A.	1015063967	05.10.2006	1 160	738	865
----	-----------------------------	------------	------------	-------	-----	-----

Zabezpieczenia :

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.

3.	BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB	17.09.2006	80 000	23 469	44 534
----	----------------------	----------------	------------	--------	--------	--------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Spółki: 70 677 tys. zł hipoteka zwykła i 6 800 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Osiedle Platany (Ryżowa) i Villa Avanti (Grenadierów), Apartamenty Mokotów Park I etap - Villa Solar (Bernardyńska), poręczenie jednostki zależnej do kwoty 60 000 tys. zł.

Ponadto Spółka zobowiązała się między innymi do spełnienia następujących warunków:

- utrzymania przedsiębiorstwa w należytej kondycji finansowej,
- osiągnięcia marży zysku netto nie mniejszej niż 1,0%;
- wskaźnik zadłużenia nie wzrośnie powyżej określonego w umowie poziomu,
- wskaźnik EBITDA nie spadnie poniżej określonego w umowie poziomu,
- nie wypłacania dywidendy,
- przedkładania bankowi kopii rocznego sprawozdania finansowego wraz z raportem biegłych rewidentów,
- przekazywania informacji na temat zaawansowania rzeczowo - finansowego inwestycji (tj. informacji o stopniu zaawansowania budowy, wystawionych faktur przez GW i dokonanych na ich rzecz płatności, zaawansowaniu sprzedaży mieszkań i lokali, dokonanych wpłatach od nabywców lokali).

4.	BRE Bank S.A.	02/316/06/Z/VV	17.07.2006	2 000	484	4 590
	aneks		04.07.2007	3 000		
	aneks		26.10.2010	5 000		

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 11 000 tys. zł, hipoteka kaucyjna.

5.	ING Bank Śląski		17.09.2007	18 000	-	3 938
----	------------------------	--	------------	--------	---	-------

Kredyt spłacony w 2010 roku.

6.	DnB Nord Polska S.A.	1015063966	05.10.2006	3 500	-	3 073
	aneks		07.02.2008	1 500		

Kredyt spłacony w 2010 roku.

7.	BRE Bank S.A.	02/336/0/Z/OB	24.12.2008	30 000	-	4 977
----	----------------------	---------------	------------	--------	---	-------

Kredyt spłacony w 2010 roku.

8. BRE Bank S.A.	02/579/10/Z/LF	17.12.2010	18 500	-	-
-------------------------	----------------	------------	--------	---	---

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Spółki: 27 750 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Apartamenty Mokotów Park II i III etap - Villa Solar (Bernardyńska).

9. BRE Bank S.A.	02/430/10/Z/OB	27.10.2010	5 000	5 000	-
-------------------------	----------------	------------	-------	-------	---

Zabezpieczenia :

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 5 000 tys. zł hipoteka zwykła i 500 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości.

10. Millennium Bank S.A.	1788/10/400/04	08.11.2010	4 000	-	-
---------------------------------	----------------	------------	-------	---	---

Zabezpieczenia :

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 6 000 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości.

Niespełnienie warunków przewidzianych w umowach kredytowych może w konsekwencji spowodować wypowiedzenie tych umów przez Banki lub zmianę warunków kredytowania, jednak Spółka stoi na stanowisku, iż powyższe zostały spełnione i ryzyko wypowiedzenia umów przez Banki lub istotna zmiana warunków kredytowych jest niskie, więc płynność Spółki nie jest zagrożona.

Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	39 400	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	73 700	-
Koszty emisji	(5 478)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	107 622	-
Część ujęta w kapitałach własnych	(3 248)	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	347	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	708	-
Razem	105 429	-
Część krótkoterminowa	17 841	-
Część długoterminowa	87 588	-
	105 429	-

W dniu 25 czerwca 2010 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o przydziale 39 400 obligacji zamiennych serii B, których wartość emisyjna, równa wartości nominalnej wynosi 39 400 tys. zł.

Na wartość nominalną obligacji serii B, składa się część kapitałowa o wartości 3 248 tys. zł, zaprezentowana w kapitale rezerwowym oraz część zobowiązaniowa w wysokości 36 152 tys. zł.

Emitent zobowiązany jest, na żądanie Obligatariusza do wcześniejszego wykupu obligacji w przypadkach podziału lub przekształcenia Spółki, albo w przypadku zaprzestania notowań akcji Spółki na giełdzie.

W dniu 30 sierpnia 2010 roku, na mocy Uchwały Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 maja 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 14 450 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „C” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 14 450 tys. zł. Na mocy uchwał Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. oraz Zarządu BondSpot S.A. z dni 23 i 29 września 2010 roku, obligacje serii „C” zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”, a ich pierwsze notowanie miało miejsce w dniu 4 października 2010 roku.

Emitent zobowiązany jest dokonać, na żądanie Obligatariusza, przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji między innymi w przypadku:

- osiągnięcia lub przekroczenia wartości 75 % przez Wskaźnik Ogólnego Zadłużenia;
- osiągnięcia straty z działalności operacyjnej w wysokości co najmniej 10 milionów złotych za okres półroczny bezpośrednio poprzedzający publikację śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta lub skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta;

- c) podjęcia uchwały w sprawie wypłaty dywidendy;
- d) nabycia przez Emitenta lub spółkę wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nieruchomości od podmiotów powiązanych oraz akcjonariuszy posiadających znaczący pakiet akcji;
- e) osiągnięcia przez iloczyn Średniej Liczby Akcji oraz Średniej Ceny Akcji wartości mniejszej niż 332 miliony złotych w datach ustalenia ceny akcji.

W dniu 29 października 2010 roku, na mocy Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 19 250 szt. rocznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „E” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 19 250 tys. zł. Na mocy uchwał Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. oraz Zarządu BondSpot S.A. z dnia 29 listopada i 1 grudnia 2010 r., obligacje serii „E” zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”, a ich pierwsze notowanie miało miejsce w dniu 3 grudnia 2010 roku.

Emitent zobowiązany jest dokonać, na żądanie Obligatariusza, przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji między innymi w przypadku:

- a) osiągnięcia lub przekroczenia wartości 75 % przez Wskaźnik Ogólnego Zadłużenia;
- b) osiągnięcia straty z działalności operacyjnej w wysokości co najmniej 10 milionów złotych za okres półroczny bezpośrednio poprzedzający publikację śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta lub skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta.
- c) podjęcia uchwały w sprawie wypłaty dywidendy;
- d) nabycia przez Emitenta lub spółkę wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nieruchomości od podmiotów powiązanych oraz akcjonariuszy posiadających znaczący pakiet akcji;
- e) nie wypełnienia w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- f) otwarcia Postępowania Upadłościowego wobec Emitenta.

W dniu 6 grudnia 2010 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 18 listopada 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 300 000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „F” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 30 000 tys. zł. Obligacje są zabezpieczone na 5 mln sztuk akcji Marvipol SA. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „F” zostały w dniu 8 lutego 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

Emitent zobowiązany jest dokonać przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji między innymi w przypadku:

- a) ogłoszenia upadłości lub wszczęcia postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta;
- b) rozwiązania Emitenta lub przeniesienia siedziby Emitenta za granicę;
- c) dokonania transakcji zbycia lub rozporządzenia jakiegokolwiek częścią swojego majątku, na warunkach odbiegających od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym;
- d) wypłaty dywidendy;
- e) udzielenia przez Emitenta lub spółki z Grupy Kapitałowej jakiegokolwiek pożyczki podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej;
- f) udzielenia przez Emitenta lub spółki z Grupy Kapitałowej jakiegokolwiek poręczeń albo jakiegokolwiek zabezpieczeń tego typu z wyłączeniem poręczeń albo zabezpieczeń tego typu udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej;
- g) złożenia oświadczenia o rozwiązaniu Umowy w Sprawie Ustanowienia Zabezpieczenia;
- h) ustanowienia jakiegokolwiek innego zabezpieczenia na Akcjach niż wynikające z Umów;
- i) obciążenia akcji jakimkolwiek innym prawem rzeczowym;
- j) zajęcia akcji lub wierzytelności na rachunkach prowadzonych dla akcjonariusza przez NOBLE Securities;
- k) złożenia oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa ustanowionego dla NOBLE Securities w Umowie Dotyczącej Rachunków;
- l) pozostawania w złoce z wykonaniem jakiegokolwiek zobowiązania do jakiegokolwiek świadczenia z co najmniej jednej obligacji spośród innych serii emitowanych przez Emitenta;
- m) powstania zobowiązania Emitenta do przedterminowego wykupu co najmniej jednej obligacji spośród innych serii emitowanych przez Emitenta.

W dniu 13 grudnia 2010 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 3 grudnia 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 100 000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „G” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 10 000 tys. zł. Obligacje są zabezpieczone na 1,66 mln sztuk akcji Marvipol SA. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „G” zostały w dniu 8 lutego 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

Emitent zobowiązany jest dokonać przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji na zasadach opisanych dla obligacji serii „F”.

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 projektów:

w tysiącach złotych

	31-gru-10	31-gru-09
Inwestycja Mokotów Residence	33	50
Inwestycja Villa Avanti	174	3 522
Inwestycja Villa Cavaletti	12 057	7 609
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	38 258	558
Naliczone odsetki od nieterminowych wpłat	-	19
Pozostałe	-	9
	50 522	11 767

25. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2010 r.	2 246		2 246
Zwiększenia/Utworzenie	761	-	761
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(1 883)	-	(1 883)
Wartość na dzień 31 grudnia 2010 r.	1 124	-	1 124
Część krótkoterminowa	1 124	-	1 124
Część długoterminowa	-	-	-
	1 124	-	1 124

Prawne

Spółka została pozwana przez klientkę o zapłatę odszkodowania w związku z uszkodzeniem samochodu na myjni. Wartość przedmiotu sporu wynosi 5 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę. Sprawa jest w toku.

Spółka została pozwana przez klientkę inwestycji Kazimierzowska Residence o zapłatę z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, tj. miejsca parkingowego w garażu podziemnym. Wartość przedmiotu sporu to 36 tys. zł. Spółka na powyższą kwotę utworzyła rezerwę.

Spółka została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu to 657 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę.

Spółka wniosła sprzeciw od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej. Na powyższą sprawę Spółka utworzyła rezerwę w wysokości 338 tys. zł.

Spółka została pozwana przez nabywcę mieszkania z inwestycji Osiedle Płatany, któremu rozwiązała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2010 roku całkowita kwota roszczenia wynosi 74 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę.

Spółka została pozwana przez byłego pracownika o odszkodowanie z tytułu rozwiązania umowy o pracę. Na powyższą sprawę Spółka utworzyła rezerwę w wysokości 13 tys. zł.

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-10	31-gru-09
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 865	28 407
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 722	1 722
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	254	3 457
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	613	1 758
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	12 454	35 344
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 722	1 722
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	10 732	33 622

Wszystkie zobowiązania zarówno na koniec roku 2010 oraz 2009 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 Spółka nie posiada znaczących należności które, można by uznać za zaangażowanie kredytowe.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

w tysiącach złotych

	31-gru-09	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
Nieprzeterminowane	504	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	196	-
180-360 dni	48	33
powyżej 360 dni	195	146
	943	179

w tysiącach złotych

	31-gru-10	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
Nieprzeterminowane	26 788	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	68	-
180-360 dni	49	-
powyżej 360 dni	266	188
	27 171	188

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2010 i 2009 przedstawiono poniżej:

	31-gru-10	31-gru-09
Stan na początek okresu	179	134
Zmiana odpisu aktualizującego	9	45
Stan na koniec okresu	188	179

Ryzyko stopy procentowej

Zaciągnięte przez Spółkę kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz obligacje 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-10	31-gru-09
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	22 606	-
<i>Pożyczka</i>	22 606	-
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	26 983	764
<i>Pożyczka</i>	-	-
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	26 983	764
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	80 793	58 126
<i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i>	80 793	58 126
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	10 793	2 204
<i>Środki pieniężne</i>	10 793	2 204
	141 175	61 094

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-10	31-gru-09
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym: zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu		
kontrakty terminowe	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	131 948	97 062
<i>kredyty bankowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	30 922	63 419
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	9 865	28 407
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	87 588	-
<i>kaucje</i>	1 976	5 179
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	1 597	57
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	131 948	97 062
Kredyty bankowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu	31-gru-10	31-gru-09
Kwota bazowa kredytów bankowych	173 595	149 095
Naliczone odsetki od kredytów	3 128	5 932
Koszty pozyskania finansowania	781	160

c) Wycena aktywów zaliczonych do instrumentów finansowych

Rodzaj instrumentu finansowego	sposób wyceny na dzień 31.12.2010 r.	wartość w cenie nabycia	wartość według wyceny bilansowej	różnica pomiędzy wartością w cenie nabycia a wyceną bilansową na 31.12.2010 r.	zmiana wyceny w trakcie 2010 roku odniesiona na sprawozdanie z całkowitych dochodów	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		22 606	22 606	-	-	-	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		22 606	22 606	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe		26 983	26 983	-	-	-	-
Pożyczki udzielone pozostałe		-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług		26 983	26 983	-	-	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności		-	-	-	-	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży		80 793	80 793	-	-	-	-
Wartość udziałów w spółkach powiązanych		80 793	80 793	-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej		-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne		10 793	10 793	-	-	-	-
Środki pieniężne		10 793	10 793	-	-	-	-
		141 175	141 175	-	-	-	-

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:

31.12.2010								31.12.2009						
w tysiącach złotych	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową														
Pożyczki udzielone pozostałe		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,30%	10 431	10 431	-	-	-	-	0,30%	1 672	1 672	-	-	-	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki		(30 922)	(2 669)	(14 520)	(12 777)	(956)	-		(63 419)	(169)	(38 517)	(23 439)	(1 013)	(281)
- oprocentowanie zmienne (PLN)		-	-	-	-	-	-	6,06%	(3 073)	-	(3 073)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)		-	-	-	-	-	-	6,62%	(4 590)	-	(4 590)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,96%	(5 000)	(2 500)	(2 500)	-	-	-		-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,06%	(1 969)	(169)	(169)	(675)	(956)	-	6,16%	(6 245)	(169)	(4 107)	(675)	(1 013)	(281)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,66%	(23 469)	-	(11 367)	(12 102)	-	-	6,76%	(44 534)	-	(21 770)	(22 764)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)		-	-	-	-	-	-	6,76%	(4 977)	-	(4 977)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,33%	(484)	-	(484)	-	-	-		-	-	-	-	-	-
Obligacje zwykłe	9,45-9,75%	(72 265)	-	(17 841)	-	(54 424)	-		-	-	-	-	-	-
Obligacje zamienne*	6,95%	(33 164)	-	-	-	(33 164)	-		-	-	-	-	-	-
leasing finansowy (PLN)	3,61%-3,63%	(527)	(103)	(102)	(322)	-	-	6,25%	(57)	(22)	(35)	-	-	-
leasing finansowy (EUR)	0,82%	(137)	(22)	(23)	(45)	(47)	-		-	-	-	-	-	-
leasing finansowy (EUR)	12,60%	(933)	(56)	(56)	(154)	(667)	-		-	-	-	-	-	-
		(127 517)	7 581	(32 542)	(13 298)	(89 258)	-		(61 804)	1 481	(38 552)	(23 439)	(1 013)	(281)

* nie obejmuje 6% premii która może być wypłacona w przypadku nie wykonania konwersji (Informacje na temat warunków przyszłych płatności z tytułu wyemitowanych obligacji zamiennych na akcje w nocie 21)

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

	31-gru-10		31-gru-09	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(372)	372	(338)	338

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. 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 ponosi ryzyko kursowe związane jedynie z umowami leasingu finansowego samochodów i myjni tunelowych. Walutą umów zawartych przez Spółkę jest euro. Spółka na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową.

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

Ryzyko płynności

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

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

w tysiącach złotych	31.12.2010							31.12.2009						
	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	150 402	150 402	13 310	32 860	14 970	89 262	-	98 820	98 820	30 356	42 009	25 161	1 013	281
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	30 922	30 922	2 669	14 520	12 777	956	-	63 419	63 419	169	38 517	23 439	1 013	281
Obligacje	105 429	105 429	-	17 841	-	87 588	-	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 597	1 597	163	245	471	718	-	57	57	22	35	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania długoterminowe	10 478	10 478	10 478	-	-	-	-	30 165	30 165	30 165	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kaucji	1 976	1 976	-	254	1 722	-	-	5 179	5 179	-	3 457	1 722	-	-
Razem	150 402	150 402	13 310	32 860	14 970	89 262	-	98 820	98 820	30 356	42 009	25 161	1 013	281

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 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku.

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 2010 roku 41,9 % (31 grudnia 2009 r.: - 45,2%). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Spółki nie zmieniła się od 2008 roku.

Struktura kapitałowa Spółki obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w nocie nr 23, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

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

28. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą

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

w tysiącach złotych	31-gru-10	31-gru-09
do roku	671	505
1 do 5 lat	1 762	1 217
powyżej 5 lat	4 574	4 340
	7 007	6 062

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 2010 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 1 558 tys. zł (31 grudnia 2009: 662 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2010 roku, zaksięgowano 884 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (31 grudnia 2009: 852 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 27 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz 101 tys. zł wykazanych w bilansie jako zapas. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 7 tys. zł, na zapasie w kwocie 245 tys. zł.

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

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

w tysiącach złotych	31-gru-10	31-gru-09
do roku	16	16
1 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	16	16

Do dnia 31 grudnia 2010 roku uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 188 tys. zł (31 grudnia 2009: 182 tys. zł).

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi 16 569 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2009 r.: 94 910 tys. zł).

30. Zobowiązania warunkowe

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.

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. Toczy się także postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa z powództwa Mokotów Park Sp. z o.o. o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie iż osoba, która wniosła powództwo przeciwko Marvipol S.A. nie ma tytułu do nieruchomości. Rozstrzygnięcie tego postępowania ma bezpośrednie znaczenie dla postępowania przeciwko Marvipol S.A.

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 S.A. złożyli apelację. Apelacja wygrana przez Spółkę, sprawa w ponownym rozpoznaniu.

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 nieuzasadniona. Wartość przedmiotu sporu 430 tys. zł.

Spółka została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu została opisana w nocie 25. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie jest w stanie oszacować kwoty z tytułu kolejnych ewentualnych sporów z powyższego tytułu.

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

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Ogólnym celem podejmowania transakcji z podmiotami powiązanymi, dysponującymi fundamentalną wiedzą w obszarze funkcjonowania Spółki, jest jak najlepsze słuźenie działalności Spółki i optymalizowanie kreowanej przez Spółkę wartości dodanej.

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.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Emitenta :

w tysiącach złotych

	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu	636	1 615
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu	12	238
Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu	333	-
	981	1 853

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09
Aleksander Chłopecki	20	20
Piotr Nadolski	12	16
Ryszard Rapacki	4	-
	36	36

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	29 784	58 520	26 559	78
JLR Centrum Sp. z o.o.	185	211	19	21
JLR Polska Sp. z o.o.	241	245	23	23
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	56	37	6	4
JLR Łódź Sp. z o.o.	53	37	4	4
Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp. z o.o.)	17 457	57 915	14 629	-
Marvipol Development Sp. z o.o.*	27	19	11 862	2
Mokotów Park Sp. z o.o.	18	19	4	2
Prosta 32 Sp. z o.o.	11 681	20	-	2
Marvipol TM Sp. z o.o.	13	3	7	3
Caterham Polska Sp. z o.o.	21	10	1	12
AML Polska Sp. z o.o.	26	4	2	5
M Automotive Sp. z o.o.	6	-	2	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	121	119	46	66
	29 905	58 639	26 605	144

*W dniu 4 listopada 2010 r. Prosta 32 zawarła z Marvipol Development Sp. z o.o., Umowę Wniesienia Aportu do Marvipol Development Sp. z o.o. Przedmiotem aportu było Przedsiębiorstwo Spółki Prosta 32 Sp. z o.o. stanowiące zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym w szczególności związanej z realizacją projektu inwestycyjnego „Prosta Tower”. Nierozliczone saldo w kwocie 11 862 tys. zł stanowią zobowiązania przeniesione ze Spółki Prosta 32 aportem na kwotę 11 846 tys. zł, pozostała kwota dotyczy pozostałych zobowiązań wobec Marvipol S.A.

w tysiącach złotych

Zakup produktów i usług

Jednostki zależne w tym:

JLR Centrum Sp. z o.o.

JLR Polska Sp. z o.o.

JLR Gdańsk Sp. z o.o.

JLR Łódź Sp. z o.o.

Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp. z o.o.)

Marvipol Development Sp. z o.o.

Mokotów Park Sp. z o.o.

Prosta 32 Sp. z o.o.

Marvipol TM Sp. z o.o.

Caterham Polska Sp. z o.o.

AML Polska Sp. z o.o.

M Automotive Sp. z o.o.

Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu

Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09
690	813	238	444
163	217	12	14
17	30	-	-
1	-	-	-
-	-	-	-
164	521	-	276
-	-	-	-
-	-	-	-
126	40	-	154
216	-	223	-
-	5	-	-
-	-	-	-
3	-	3	-
6	326	-	9
696	1 139	238	453

w tysiącach złotych

Otrzymane pożyczki

Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp. z o.o.)

Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09
26 100	3 200	-	3 200
26 100	3 200	-	3 200

W dniu 16 grudnia 2009 roku Spółka Marvipol S.A (Pożyczkobiorca) podpisała ze Spółką Melody Park Sp. z o.o. (Pożyczkodawca) umowę pożyczki z limitem do wykorzystania w kwocie 8 000 tys. zł z przeznaczeniem na potrzeby związane z prowadzeniem bieżącej działalności gospodarczej, przy czym Pożyczkobiorca nie jest zobowiązany do wykorzystania całego limitu pożyczki. Oprocentowanie pożyczki wynosi 8% w stosunku rocznym a odsetki naliczane będą na koniec każdego miesiąca tylko od wykorzystanej kwoty pożyczki. Termin spłaty pożyczki ustalono na dzień 31 marca 2012 roku. Na mocy aneksu z dnia 15 lutego 2010 roku limit pożyczki został zwiększony do kwoty 21 915 tys. zł. Limit pożyczki jest odnawialny. W roku 2010 łączna suma ciągłych z tytułu pożyczki (przy uwzględnieniu dokonywanych spłat w ramach limitu) wyniosła 22 900 tys. zł. Wykorzystanie pożyczki na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi: 0 tys. zł.

w tysiącach złotych

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)

AML Polska Sp. z o.o.

M Automotive Sp. z o.o.

Marvipol Development Sp. z o.o.

Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp. z o.o.)

Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu

Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09
882	-	882	-
202	-	202	-
1 424	-	1 424	-
20 098	-	20 098	-
11 015	-	-	-
33 621	-	22 606	-

w tysiącach złotych

Otrzymane dywidendy

Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp. z o.o.)

JLR Polska Sp. z o.o.

Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
01-sty-10 31-gru-10	01-sty-09 31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09
28 765	-	4 900	-
5 468	-	-	-
34 233	-	4 900	-

W dniu 30 listopada 2010 roku Spółka zawarła z Marvipol TM Sp. z o.o. Umowę Wniesienia Aportu do Spółki. Przedmiotem aportu była zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Działu Marketingu i Zarządzania Własnością Intelektualną stanowiąca zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym w szczególności prawa ochronne oraz prawa do znaków towarowych Marvipol, Marvipol Development, Prosta Tower i Robo Wash Center. Wartość księgowa wniesionych aktywów netto wyniosła 338 tys. zł., natomiast wartość godziwa tych aktywów została określona na 103 771 tys. zł.

32. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 28 maja 2010 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka VGD Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (02-954), przy ul. Królowej Marysieńki 50A, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3466.

Umowa ze spółką VGD Audyt Sp. z o.o. o dokonanie badania została zawarta w dniu 01 czerwca 2010 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2010 rok wynosi 62 tys. zł.

33. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Udział %

	31-12-2010	31-12-2009
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.*	0,21%	100%
Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej Melody Park Sp. z o.o.)	100%	100%
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Łódź Sp. z o.o.	100%	100%
Caterham Polska Sp. z o.o.	100%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	-

*Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Marvipol Development Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:

Marvipol S.A. - 0,21% ,

Prosta 32 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 99,79% .

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 2010 roku: 3,9603 PLN/EUR (na 31 grudnia 2009 r.: 4,1082 PLN/EUR);

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2010 roku: 4,0044 PLN/EUR; (w 2009 r.: 4,3406 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2010		31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	357 973	90 390	220 608	53 699
Aktywa trwałe	127 794	32 268	81 276	19 784
Aktywa obrotowe	230 179	58 122	139 332	33 916
Pasywa razem	357 973	90 390	220 608	53 699
Kapitał własny	149 938	37 860	99 785	24 289
Zobowiązania długoterminowe	109 915	27 754	34 445	8 384
Zobowiązania krótkoterminowe	98 120	24 776	86 378	21 026

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów emitenta	01-01-2010 31-12-2010		01-01-2009 31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	60 847	15 195	195 667	45 078
Koszty sprzedaży	(48 092)	(12 010)	(182 830)	(42 121)
Zyski z inwestycji	36 029	8 997	(16)	(4)
Zysk na działalności	48 784	12 182	12 821	2 953
Koszty finansowe netto	(4 255)	(1 062)	(3 046)	(702)
Zysk przed opodatkowaniem	44 529	11 120	9 775	2 251
Podatek dochodowy	(2 095)	(523)	(2 051)	(473)
Zysk netto za rok obrotowy	42 434	10 597	7 724	1 778

35. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2010 roku.

W dniu 29 stycznia 2010 roku, w związku z całkowitą spłatą kwoty kredytu udzielonego przez BRE Bank S.A. zgodnie z Umową Kredytową nr 02/336/08/Z/OB, Spółka złożyła wnioski do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie o wykreślenie hipotek umownych kaucyjnych ustanowionych tytułem zabezpieczenia ww. kredytu na dwóch nieruchomościach Spółki do kwoty 35 000 tys. zł.

W dniu 29 stycznia 2010 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z DnB NORD Polska S.A. nr 1015063966 z dnia 5 października 2006 roku. Na mocy aneksu uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 stycznia 2011 roku. Kredyt spłacony zgodnie z ustalonym terminem.

W dniu 29 stycznia 2010 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z BRE BANK S.A. nr 02/316/06/Z/VV z dnia 17 lipca 2006 roku. Na mocy aneksu uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2010 roku.

W dniu 10 lutego 2010 roku została zawiązana spółka M Automotive Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest działalność usługowo-handlowa.

W dniu 19 marca 2010 roku nastąpiła rejestracja M Automotive Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 19 lutego 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. postanowiło wyrazić zgodę na zbycie w drodze wniesienia wkładu niepieniężnego do spółki celowej, w której Marvipol S.A. jest jedynym wspólnikiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa związanej z realizacją projektu inwestycyjnego Villa Cavaletti. Na dzień sporządzenia sprawozdania przedmiotowe zbycie nie nastąpiło.

W dniu 19 marca 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym. Na mocy aneksu, w związku z realizacją przez Marvipol S.A. inwestycji Apartamenty Mokotów Park, BRE Bank S.A. wyraził zgodę na wyodrębnienie 5 807 m² działki spod zabezpieczenia spłaty kredytu, w tym na urządzenie dla wyodrębnionej nieruchomości Księgi Wieczystej bez obciążenia hipotecznego na rzecz Banku.

W dniu 22 marca 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB o kredyt obrotowy złotowy. Na mocy aneksu, w związku z realizacją przez Marvipol S.A. inwestycji Apartamenty Mokotów Park, BRE Bank S.A. wyraził zgodę na wyodrębnienie 5 807 m² działki spod zabezpieczenia spłaty kredytu, w tym na urządzenie dla wyodrębnionej nieruchomości Księgi Wieczystej bez obciążenia hipotecznego na rzecz Banku.

W dniu 28 marca 2010 roku na mocy uchwały Zarządu, Marvipol S.A. dokonała podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria E. W drodze subskrypcji prywatnej objętych zostało 395 200 akcji serii E, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, zatem kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 79 tys. zł, tj. do kwoty 7 385 tys. zł. W dniu 12 kwietnia 2010 roku podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Po dniu 16 marca 2010 roku Spółka skorygowała zbadane sprawozdania za rok obrotowy 2009 i sporządziła je ponownie pod datą 6 kwietnia 2010 roku. Dokonana korekta dotyczyła zmiany kalkulacji podatku dochodowego od osób prawnych oraz rozpoznania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku z ujęciem przez Spółkę w sprawozdaniu finansowym skutków podatkowych aportu nakładów wniesionych do Spółki zależnej Prosta 32 Sp. z o.o.

W dniu 6 kwietnia 2010 roku Mariusz Wojciech Książek złożył w Marvipol S.A. oświadczenie o swojej rezygnacji ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2010 roku z udziału w Zarządzie Marvipol S.A.

W dniu 6 kwietnia 2010 roku Ludwik Opiela złożył w Marvipol S.A. oświadczenie o swojej rezygnacji ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2010 roku z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.

W dniu 6 kwietnia 2010 roku Spółka otrzymała złożone w wykonaniu uprawnień osobistych Założycieli Spółki Oświadczenie Mariusza Wojciecha Książek i Andrzeja Nizio o powierzeniu Andrzejowi Nizio pełnienia od dnia 10 kwietnia 2010 roku funkcji Prezesa Zarządu Marvipol S.A.

W dniu 9 kwietnia 2010 roku powołano w skład Rady Nadzorczej Mariusza Wojciecha Książek, który od dnia 28 maja 2010 roku pełni funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W dniu 9 kwietnia 2010 roku powołano w skład Zarządu Spółki Tomasza Wajserber.

W dniu 25 czerwca 2010 roku, na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Marvipol S.A. z 28 maja 2010 roku w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje oraz uchwały Zarządu Marvipol S.A. z 25 czerwca 2010 roku w sprawie przydziału obligacji zamiennych serii B, dokonany został przydział obligacji zamiennych serii B obejmujący łącznie 39 400 obligacji o łącznej wartości emisyjnej, równej wartości nominalnej, w kwocie 39 400 tys. zł.

W dniu 20 sierpnia 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o powierzeniu Członkowi Zarządu Sławomirowi Horbaczewskiemu pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 27 sierpnia 2010 roku zawarta została z Ciech S.A. przedwstępna Umowa Sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni ca. 1,19 ha, usytuowanej w Warszawie przy ul. Powązkowskiej. Przeniesienie własności prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości na Marvipol S.A. zostało sfinalizowane w dniu 9 grudnia 2010 roku.

W dniu 30 sierpnia 2010 roku, na mocy Uchwały Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 maja 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 14 450 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „C” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 14 450 tys. zł.

W dniu 8 września 2010 roku zawarta została z Veolia Transport Sp. z o.o. przedwstępna Umowa Sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni ca. 1,14 ha, usytuowanej w Warszawie przy ulicy Sokratesa. Przeniesienie własności tej nieruchomości na Marvipol S.A. zostało sfinalizowane w dniu 1 grudnia 2010 roku.

W dniu 8 października 2010 roku zawarta została z osobą fizyczną przedwstępna Umowa Sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni ca. 0,94 ha, usytuowanej w Warszawie. Przeniesienie własności tej nieruchomości na Marvipol S.A. zostało zaplanowane w terminie do dnia 8 kwietnia 2011 roku.

W dniu 26 października 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym. Na mocy aneksu kwota kredytu została zwiększona do 10 000 tys. zł, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 października 2011 roku.

W dniu 27 października 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. Umowę kredytu nr 02/430/10/Z/OB. Przedmiotem Umowy jest kredyt obrotowy w kwocie 5 000 tys. zł przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności związanej z inwestycjami realizowanymi ze środków własnych Marvipol S.A. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 października 2011 roku. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią hipoteki zwykła i kaucyjna do łącznej kwoty 5 500 tys. zł, na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - dwóch znajdujących się na terenie Warszawy lokalach użytkowych o łącznej powierzchni ca. 675 m² oraz trzech usytuowanych w Mikołajkach działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

W dniu 29 października 2010 roku, na mocy Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 19 250 szt. rocznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „E” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 19 250 tys. zł.

W dniu 8 listopada 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Umowę o kredyt w rachunku bieżącym nr 1788/10/400/04. Przedmiotem Umowy jest kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 4 000 tys. zł przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 7 listopada 2011 roku. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 6 000 tys. zł na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach – usytuowanych w Warszawie lokalach użytkowych.

W dniu 9 listopada 2010 roku Marvipol S.A. dokonała przedterminowej, całkowitej spłaty kredytu i rozwiązała Umowę o kredyt w rachunku bieżącym zawartą z Bankiem DnB Nord Polska S.A. w dniu 5 października 2006 roku. Wobec spłaty kredytu Bank wydał zgodę na wykreślenie hipoteki umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 7 500 tys. zł ustanowionej na wymienionych w treści Umowy nieruchomościach jako zabezpieczenie spłaty kredytu.

W dniu 30 listopada 2010 roku Marvipol S.A., w oparciu o Uchwałę Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 roku, zawarła z Marvipol TM Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A., Umowę Wniesienia Aportu do Spółki. Na mocy Umowy Marvipol S.A. przeniosła na Marvipol TM Sp. z o.o. własność zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci wyodrębnionego w strukturze przedsiębiorstwa Marvipol S.A. Działu Marketingu i Zarządzania Własnością Intelektualną, jako wkład niepieniężny na pokrycie obejmowanych udziałów w podwyższonym o 103 771 tys. zł kapitale zakładowym Marvipol TM Sp. z o.o. Marvipol S.A. objęła za wkład niepieniężny 2 075 420 udziałów w jednostce zależnej Marvipol TM Sp. z o.o.

W dniu 6 grudnia 2010 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 18 listopada 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 300 000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „F” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 30 000 tys. zł.

W dniu 13 grudnia 2010 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 3 grudnia 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 100 000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „G” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 10 000 tys. zł.

W dniu 17 grudnia 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. Umowę kredytu nr 02/579/10/Z/LF. Przedmiotem Umowy jest kredyt odnawialny do kwoty 18 500 tys. zł przeznaczony na finansowanie kosztów II i III etapu realizowanej przez Marvipol S.A. inwestycji „Apartamenty Mokotów Park” w Warszawie, przy ul. Bernardyńskiej. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 października 2014 roku. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka kaucyjna do kwoty 27 750 tys. zł, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A., położonej w Warszawie nieruchomości o powierzchni ca. 3,9 ha.

W dniu 17 grudnia 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB o kredyt obrotowy na kwotę 80 000 tys. zł. Na mocy Aneksu uległ zmianie harmonogram spłaty kredytu w ten sposób, że pozostająca do spłaty kwota 25 000 tys. zł zostanie spłacona w 12 comiesięcznych ratach po 1 000 tys. zł każda, począwszy od dnia 31 grudnia 2010 roku, jednej raty w kwocie 500 tys. zł płatnej w dniu 30 grudnia 2011 roku oraz jednej raty w kwocie 12 500 tys. zł płatnej w dniu 30 października 2014 roku.

W dniu 4 stycznia 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 3 z dnia 16 grudnia 2010 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 200 000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „H” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 20 000 tys. zł.

W związku z zawartym w dniu 14 stycznia 2011 roku Porozumieniem w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu z dnia 13 stycznia 2010 r. pomiędzy Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A. rozwiązaniu uległy Umowa poręczenia do kwoty 4 000 tys. zł oraz Umowa gwarancji na wypadek przekroczenia kosztów budowy do kwoty 6 400 tys. zł zawarte przez Spółkę z jednostką zależną Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A.

W dniu 21 stycznia 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB o kredyt obrotowy na kwotę 80 000 tys. zł. Na mocy Aneksu zmianie uległo zabezpieczenie spłaty kredytu w ten sposób, że z dniem 21 stycznia 2011 roku wygasły: (1) poręczenie Melody Park Sp. z o.o. (obecnie Zielona Italia Sp. z o.o.) – jednostki zależnej od Emitenta, (2) globalna cesja wierzytelności należnych Melody Park Sp. z o.o. od nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych w inwestycji Melody Park.

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

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajsgerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 17 marca 2011 roku