

MARVIPOL S.A.

**Sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2011 r.**

Spis treści

Strona

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Bilans	4
Rachunek przepływów pieniężnych	6
Zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	97 681	46 746
Pozostałe przychody operacyjne	7	1 363	14 101
		99 044	60 847
Amortyzacja		(1 349)	(1 345)
Zużycie materiałów i energii		(2 393)	(2 072)
Usługi obce	11	(57 087)	(19 608)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(8 337)	(8 384)
Wartość sprzedanych towarów i usług		(48)	(24)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(5 823)	(16 659)
Zyski z inwestycji	10	11 496	36 029
		35 503	48 784
Zysk na działalności operacyjnej			
Koszty finansowe	12	(17 550)	(4 255)
		17 953	44 529
Zysk przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy	13	(3 263)	(2 095)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		14 690	42 434
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk netto		14 690	42 434
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		14 690	42 434
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej			
Podstawowy (zł)	23	0,40	1,15
Rozwodniony (zł)	23	0,38	1,13

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajsgerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2011 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-11	31-gru-10
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	14	12 412	13 044
Wartości niematerialne	15	17	32
Nieruchomości inwestycyjne	16	14 804	11 193
Należności długoterminowe	17	160	126
Udzielone pożyczki	17	55 168	22 606
Pozostałe inwestycje długoterminowe	17	184 502	80 793
Aktywa trwałe razem		267 063	127 794
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19	188 619	185 809
Należności z tytułu podatku dochodowego		445	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20	8 942	33 577
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	6 142	10 793
Aktywa obrotowe razem		204 148	230 179
Aktywa razem		471 211	357 973

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 2011 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-11	31-gru-10
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	22	7 385	7 385
Kapitał zapasowy		10 682	10 682
Kapitał rezerwowy		23 117	3 248
Akcje własne		(8 740)	-
Zyski zatrzymane		126 254	128 623
Kapitał własny		158 698	149 938
Kapitał własny razem		158 698	149 938
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	86 001	13 733
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	1 121	1 235
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	174 390	87 588
Pozostałe zobowiązania	29	1 722	1 722
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	7 903	5 637
Rezerwy	28	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		271 137	109 915
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	12 036	17 189
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	532	362
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	1 934	17 841
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	350
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	10 598	10 732
Przychody przyszłych okresów	27	15 237	50 522
Rezerwy	28	1 039	1 124
Zobowiązania krótkoterminowe razem		41 376	98 120
Zobowiązania razem		312 513	208 035
Kapitał własny i zobowiązania razem		471 211	357 973

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 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10
Zysk netto za okres	14 690	42 434
Amortyzacja	1 349	1 345
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(8 584)	(34 734)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(2 902)	(1 153)
Koszty finansowe	14 067	3 175
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(62)	(207)
Likwidacja środków trwałych	-	369
Aport środków trwałych i WNiP	-	311
Podatek dochodowy	3 263	2 095
Zmiana stanu zapasów	5 766	(51 701)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	24 601	(27 019)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(85)	(1 122)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych		
z wyłączeniem kredytów i leasingu	(134)	(22 890)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(35 285)	38 755
Podatek zwrócony	-	2 815
Podatek zapłacony	(1 792)	-
Objęcie udziałów w zamian za aport	-	(338)
Koszty emisji obligacji	2 611	347
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	17 503	(47 518)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	5 552	325
Dywidendy otrzymane	2 600	9 433
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		
oraz rzeczowych środków trwałych	175	419
Skup akcji własnych	(8 740)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(347)	(360)
Nabycie aktywów finansowych	(100 999)	(22 329)
Wniesienie wkładów pieniężnych	(2 710)	-
Pożyczki udzielone	(54 951)	(33 430)
Spłata udzielonych pożyczek	22 821	11 000
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(136 599)	(34 942)

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10
Wpływy netto z emisji akcji	-	4 471
Wpływy netto z emisji obligacji	86 361	107 622
Wykup obligacji	(19 250)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	80 733	28 273
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(14 835)	(44 070)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(412)	(376)
Odsetki zapłacone	(18 152)	(4 871)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	114 445	91 049

Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 793	2 204
---	--------	-------

Środki pieniężne na koniec okresu

	6 142	10 793
--	-------	--------

Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania

	-	27
--	---	----

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajsgerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

Nota							
w tysiącach złotych		Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
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
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2011 r.	22	7 385	-	10 682	3 248	128 623	149 938
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	2 810	-	2 810
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	17 059	(17 059)	-
Nabycie akcji własnych		-	(8 740)	-	-	-	(8 740)
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	14 690	14 690
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2011 r.		7 385	(8 740)	10 682	23 117	126 254	158 698

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 rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 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 formie pełnej 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 2011

- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 *-Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- KIMSF 19 *Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku.

Standardy, interpretacje i zmiany do standardów które zostały zastosowane po raz pierwszy w 2011 roku nie wywarły istotnego wpływu na politykę rachunkowości jednostki.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie (nie zostały zatwierdzone przez UE):

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 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,
- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później,
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.

- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później,
- KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 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 notcie 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 14 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 16 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 18 - podatek odroczone,
- Nota 19 - zapasy,
- Nota 20 - należności z tytułu dostaw i usług,
- Nota 28 - rezerwy,
- Nota 32 - 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) Kapitały własne

- Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

- Kapitał zapasowy

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia,

- Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Spółka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

- Nabyte akcje własne

Spółka, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, dokonuje skupu akcji własnych. Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

- Całkowite dochody

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

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 (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. 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-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10
Działalność kontynuowana						
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	70 428	19 317	-	-	70 428	19 317
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	9 989	9 118	9 989	9 118
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	800	805	-	-	800	805
Przychody z tytułu najmu	426	359	-	-	426	359
Przychody ze sprzedaży pozostałej	15 333	16 538	-	-	15 333	16 538
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	705	609	-	-	705	609
Pozostałe przychody operacyjne	1 358	14 027	5	74	1 363	14 101
Przychody razem z działalności kontynuowanej	89 050	51 655	9 994	9 192	99 044	60 847
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	89 050	51 655	9 994	9 192	99 044	60 847
Wynik segmentu	25 221	13 697	546	1	25 767	13 698
Nieprzypisane koszty					(1 760)	(943)
Zyski z inwestycji					11 496	36 029
Zysk na działalności operacyjnej					35 503	48 784
Koszty finansowe netto					(17 550)	(4 255)
Podatek dochodowy					(3 263)	(2 095)
Zysk netto na działalności kontynuowanej					14 690	42 434
Działalność zaniechana					-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej					-	-
Zysk netto					14 690	42 434
Inne całkowite dochody					-	-
Inne całkowite dochody (netto)					-	-
Całkowite dochody ogółem					14 690	42 434
Aktywa segmentów						
Aktywa segmentu	199 126	217 133	8 369	8 820	207 495	225 953
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	263 716	132 020
Aktywa razem					471 211	357 973
Zobowiązania segmentów						
Zobowiązania segmentu	296 971	93 313	2 985	3 337	299 956	96 650
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	12 557	111 385
Zobowiązania razem					312 513	208 035
Wydatki inwestycyjne	209	228	138	132	347	360
Amortyzacja	608	726	741	619	1 349	1 345

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Przychody ze sprzedaży mieszkań	70 428	19 317
Przychody ze sprzedaży usług myjni	9 989	9 118
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	426	359
Przychody z zarządzania budynkami	800	805
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	705	609
Przychody ze sprzedaży pozostałej	15 333	16 538
	97 681	46 746

Przychody ze sprzedaży pozostałej dotyczą doradztwa handlowego.

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów	731	13 025
Odszkodowania i kary umowne	251	69
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	52	257
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	62	208
Przychody z tytułu odsetek	21	19
Pozostałe przychody operacyjne	246	523
	1 363	14 101

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(767)	(12 158)
Koszty odpisów należności i utworzenia rezerw	(450)	(773)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(1 093)	(884)
Podatki i opłaty	(450)	(525)
Składki PFRON	(157)	(167)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(546)	(189)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(49)	(27)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(62)	(84)
Ubezpieczenia	(79)	(74)
Koszty podróży służbowych	(3)	(5)
Reklama	(297)	(944)
Koszty prowizji	(30)	(35)
Opłaty licencyjne	(1 300)	(216)
Inne	(540)	(578)
	(5 823)	(16 659)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Wynagrodzenia	(7 032)	(7 085)
Ubezpieczenia społeczne	(1 305)	(1 299)
	(8 337)	(8 384)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	5 624	502
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	360	166
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	2 902	1 128
Dywidendy	2 600	34 233
Zbycie udziałów	10	-
	11 496	36 029

11. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Koszt budowy mieszkań	(50 620)	(14 545)
Inne	(6 467)	(5 063)
	(57 087)	(19 608)

12. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(13 956)	(3 131)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(111)	(44)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(8)	(1)
Prowizje od kredytów	(445)	(371)
Koszt obsługi obligacji	(2 704)	(685)
Inne	(326)	(23)
	(17 550)	(4 255)

13. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	997	1 248
	997	1 248
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	2 266	847
Podatek dochodowy	3 263	2 095

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Zysk netto za rok obrotowy	14 690	42 434
Podatek dochodowy	3 263	2 095
Zysk przed opodatkowaniem	17 953	44 529
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	3 411	8 461
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(148)	(6 366)
	3 263	2 095

14. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych										
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Nakłady w obcych środkach trwałych	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych										
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2010 r.	1 455	10 573	276	2 541	2 351	1 398	543	-	108	19 245
Nabycie	-	-	-	1 122	841	146	-	-	154	2 263
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie						22	-	-	(22)	
Zbycie	-	-	-	-	(677)	-	-	-	-	(677)
Przeniesienia inne - aport				(7)	(82)	(335)	(12)	-	-	(436)
Likwidacja	-	-	-	(669)	-	(227)	(8)	-	-	(904)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2010 r.	1 455	10 573	276	2 987	2 433	1 004	523	-	240	19 491
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.										
Nabycie	-	4	6	52	561	50	-	-	124	797
Przeniesienia ze środków trwałych w budowie	-	-	114	124	-	-	-	-	(238)	-
Zbycie	-	-	-	-	(472)	-	-	-	-	(472)
Przeniesienia inne - aport	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 r.	1 455	10 577	396	3 163	2 522	1 053	524	-	126	19 816
w tysiącach złotych										
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Nakłady w obcych środkach trwałych	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości										
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2010 r.	-	(2 549)	(18)	(1 356)	(1 397)	(654)	(295)	-	-	(6 269)
Amortyzacja za okres	-	(416)	(16)	(203)	(422)	(162)	(85)	-	-	(1 304)
Zbycie	-	-	-	-	465	-	-	-	-	465
Przeniesienia inne - aport	-	-	-	7	48	65	6	-	-	126
Likwidacja	-	-	-	307	-	225	3	-	-	535
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2010 r.	-	(2 965)	(34)	(1 245)	(1 306)	(526)	(371)	-	-	(6 447)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2011 r.										
Amortyzacja za okres	-	(417)	(16)	(314)	(394)	(113)	(62)	-	-	(1 316)
Zbycie	-	-	-	-	359	-	-	-	-	359
Przeniesienia inne - aport	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2011 r.	-	(3 382)	(50)	(1 558)	(1 341)	(638)	(435)	-	-	(7 404)
Wartość netto										
Na dzień 1 stycznia 2010 r.	1 455	8 024	258	1 185	954	744	248	-	108	12 976
Na dzień 31 grudnia 2010 r.	1 455	7 608	242	1 742	1 127	478	152	-	240	13 044
Na dzień 1 stycznia 2011 r.	1 455	7 608	242	1 743	1 127	478	151	-	240	13 044
Na dzień 31 grudnia 2011 r.	1 455	7 195	346	1 605	1 181	415	89	-	126	12 412

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 cenie niższej od wartości rynkowej z dnia podpisania umowy.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 1 862 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 1 787 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 6 570 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 6 759 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 24). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 194 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 216 tys. zł) (patrz nota 24).

Środki trwałe w budowie

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

15. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość brutto

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
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.	145
Nabycie	18
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011r.	163

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

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)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2011 r., w tym:	(113)
Amortyzacja za okres	(33)
Zbycie	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2011 r.	(146)

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2010 r.	61
Na dzień 31 grudnia 2010 r.	32
Na dzień 1 stycznia 2011 r.	32
Na dzień 31 grudnia 2011 r.	17

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

16. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
Wartość netto na początek okresu	11 193	10 040
Zbycie	-	-
Zmiana wartości godziwej	3 611	1 153
Wartość netto na koniec okresu	14 804	11 193

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	188	206
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	43	38
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	97	38

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

1. nieruchomość w Warszawie wynajmowaną stronie trzeciej. Umowa najmu zawarta jest na okres pięcioletni kończący się 31 grudnia 2012 roku.
2. 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 jeszcze 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 2011 roku) .

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 14 804 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 11 193 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

17. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Należności długoterminowe	160	126
Pożyczki udzielone	55 168	22 606
Udziały w jednostkach powiązanych	184 502	80 793
	239 830	103 525

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Pożyczka AML Polska Sp. z o.o.	1 720	882
Pożyczka M Automotive Sp. z o.o.	770	202
Pożyczka Marvipol Development Sp. z o.o.	19 707	1 424
Pożyczka Zielona Italia Sp. z o.o.	27 426	20 098
Pożyczka JLR Polska Sp. z o.o.	5 000	-
Pożyczka Lotus Warszawa Sp. z o.o.	300	-
Pożyczka Marvipol Property Sp. z o.o.	10	-
Pożyczka Marvipol Capital Sp. z o.o.	10	-
Pożyczki pozostałe	225	-
	55 168	22 606

Spółka posiada udziały w następujących spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 36.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
JLR Polska Sp. z o.o.	3 722	3 722
JLR Centrum Sp. z o.o.	4 368	2 168
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270
Marvipol Development Sp. z o.o.	150	150
Zielona Italia Sp. z o.o.	35 485	35 485
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	3 222	3 222
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931
JLR Łódź Sp. z o.o.	6 471	6 471
Caterham Polska Sp. z o.o.	478	478
AML Polska Sp. z o.o.	2 003	2 003
Marvipol TM Sp. z o.o.	390	390
M Automotive Sp. z o.o.	503	503
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	503	-
P.Z. - BUD Sp. z o.o.*	96 756	-
Marvipol Capital Sp. z o.o.	7	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.**	4 243	-
	184 502	80 793

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

* W dniu 20 czerwca 2011 roku Marvipol S.A. sfinalizowała transakcję, których skutkiem było nabycie od osób fizycznych wszystkich, tj. 6 500 udziałów w kapitale zakładowym Przedsiębiorstwa Zaopatrzenia Budownictwa P.Z.-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za kwotę 89 722 tys. zł. Różnicę pomiędzy wartością udziałów a ceną nabycia stanowią dodatkowe koszty poniesione przez Spółkę w związku z przeprowadzoną transakcją.

** W dniu 22 lipca 2011 roku, Marvipol S.A. dokonała transakcji nabycia od spółki MWK Warszawa Sp. z o.o. 80 udziałów w spółce JLR Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 100% jej kapitału zakładowego. JLR Warszawa Sp. z o.o. prowadzi od 1997 roku działalność w zakresie sprzedaży, w szczególności flotowej, samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

18. 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	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Rzeczowe aktywa trwałe	-	35	(139)	(196)	(139)	(161)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 197)	(1 646)	(2 197)	(1 646)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	10	-	-	10	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	(116)	(34)	(116)	(34)
Świadczenia pracownicze	49	42	-	-	49	42
Rezerwy	101	226	-	-	101	226
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	5 357	1 105	(7 198)	(1 899)	(1 841)	(794)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	12	-	-	-	12	-
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	2	-	-	-	2
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	-	-	-	-	-
Odpisy zapasów	23	25	-	-	23	25
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji	891	135	(1 482)	-	(591)	135
Pozostałe	231	3	-	-	231	3
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 674	1 583	(14 577)	(7 220)	(7 903)	(5 637)
Kompensata	(6 674)	(1 583)	6 674	1 583	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(7 903)	(5 637)	(7 903)	(5 637)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2010	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2011
Rzeczowe aktywa trwałe	(161)	22	(139)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	(1 646)	(551)	(2 197)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	-	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	(34)	(82)	(116)
Świadczenia pracownicze	42	7	49
Rezerwy	226	(125)	101
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(794)	(1 047)	(1 841)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	12	12
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	(2)	-
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	-	-
Odpisy zapasów	25	(2)	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od obligacji	135	(726)	(591)
Pozostałe	3	228	231
	(5 637)	(2 266)	(7 903)

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 i powiązane z nimi aktywa	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 zapasów	-	-	-	-	-	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	25	-	-	-	25	-
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	154	(3 445)	-	(3 445)	154
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 i powiązane z nimi aktywa	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 zapasów	-	-	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	25	25
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	154	(3 599)	(3 445)
Odsetki od obligacji	-	135	135
Pozostałe	-	3	3
	(4 790)	(847)	(5 637)

19. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Produkcja w toku	166 328	174 352
Wyroby gotowe	22 103	11 293
Towary	188	164
	188 619	185 809

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2011 roku

	Produkty w toku	Wyroby
Inwestycja Villa Avanti	-	1 478
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	122
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	50 524	20 503
Inwestycja Hill Park	54 211	-
Inwestycja Powązkowska	31 167	-
Inwestycja Bielany Residence	25 811	-
Inwestycja Chodzonego	4 615	-
	166 328	22 103

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 13 544 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2010 r.: 13 159 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 7 801 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2010 r.: 0 zł).

W roku 2011 przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 50 619 tys. zł.

Zarząd zweryfikował wartość (na dzień 31 grudnia 2011 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 2011 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ :

- 1) wszystkie inwestycje są w trakcie przygotowań / realizacji zgodnie z przyjętymi założeniami;
- 2) przychody z inwestycji przewyższą poniesione koszty.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2011 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały co do zasady sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notcie 24.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Należności z tytułu dostaw i usług	6 245	26 983
Pozostałe należności	2 574	6 528
Rozliczenie międzyokresowe	123	66
	8 942	33 577

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Środki pieniężne w kasie	210	362
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	5 932	10 431
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	6 142	10 793

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 2011 roku wynosi : 0 zł.

22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-11	31-gru-10
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	36 923 400	36 528 200
Emisja akcji	-	395 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2011 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*	3 656 849	3 656 849	731 370	9,90%	9,90%
Andrzej Nizio	1 622 348	1 622 348	324 470	4,40%	4,40%
Marvipol S.A.	1 011 950	1 011 950	202 390	2,74%	2,74%
Inne podmioty	1 007 253	1 007 253	201 451	2,73%	2,73%
	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 25 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.

W dniu 16 września 2011 roku podjęta została uchwała Zarządu w sprawie emisji obligacji serii D zamiennych na akcje serii G o wartości nominalnej 0,2 zł każda. Cena nominalna jednej obligacji równa cenie emisyjnej wynosi 1 tys. zł. Termin wykupu obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji tj. na dzień 16 września 2014 roku. W warunkach emisji obligacji określonych jest sześć Terminów Zamiany obligacji na akcje, wobec czego liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu, która przysługiwałaby z objętych akcji w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji wynosi odpowiednio:

- w I Terminie przypadającym na dzień następujący w 6 miesięcy po Dacie Emisji – 2.771.190, co stanowiłoby 6,98% ogólnej liczby głosów,
- w II Terminie przypadającym na dzień następujący w 12 miesięcy po Dacie Emisji - 2.771.190, co stanowiłoby 6,98% ogólnej liczby głosów,
- w III Terminie przypadającym na dzień następujący w 18 miesięcy po Dacie Emisji – 2.555.653, co stanowiłoby 6,47% ogólnej liczby głosów,
- w IV Terminie przypadającym na dzień następujący w 24 miesięcy po Dacie Emisji - 2.555.653, co stanowiłoby 6,47% ogólnej liczby głosów,
- w V Terminie przypadającym na dzień następujący w 30 miesięcy po Dacie Emisji – 2.340.116, co stanowiłoby 5,96% ogólnej liczby głosów,
- w VI Terminie przypadającym na dzień następujący w 36 miesięcy po Dacie Emisji - 2.340.116, co stanowiłoby 5,96% ogólnej liczby głosów.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1 476 936 w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 17 059 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Liczba nabytych w związku z realizacją uchwały akcji własnych wyniosła na dzień 31 grudnia 2011 r. łącznie 1 011 950 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skupione przez Marvipol S.A. akcje własne nie zostały zaoferowane określonym przez Walne Zgromadzenie podmiotom.

Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie, Marvipol S.A. nabywała w 2011 r. akcje własne. Stosownie do treści art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Marvipol S.A. nie wykonuje praw udziałowych z posiadanych akcji własnych, w tym prawa głosu.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. nie otrzymał zawiadomienia o przekroczeniu progu 5% udziału w kapitale zakładowym od innych akcjonariuszy. W dniu 4 października 2011 r. Akcjonariusz Cosinda Holdings Limited poinformował Marvipol S.A. o zmianie dotychczas posiadanego udziału 10,06% w ogólnej liczbie głosów o 0,08%, co skutkowało zmniejszeniem posiadanego przez Akcjonariusza udziału do poziomu 9,98%, tj. poniżej 10%.

Ponadto, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. z dnia 4 stycznia 2012 r. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1 107 702 w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. z dnia 4 stycznia 2012 r. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 12 793 958 zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w Spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych.

23. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2011 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	31-gru-11	31-gru-10
podstawowy zysk	14 690	42 434

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-11	31-gru-10
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 528 200
Emisja akcji	-	395 200
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 923 400	36 812 961
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,40	1,15

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2011 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki, skorygowany o koszty odsetek od obligacji, pozostała do rozliczenia część kosztów emisji obligacji oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

	31-gru-11	31-gru-10
rozwodniony zysk	15 532	43 547

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-11	31-gru-10
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 528 200
Emisja akcji	-	395 200
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 923 400	36 812 961
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	3 891 038	1 560 146
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	40 814 438	38 373 106

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 nocie 22).

Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,38	1,13
--	-------------	-------------

24. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Spółki z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Spółka przedstawia nota 30.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Kredyty bankowe razem	93 737	30 922
Pożyczki	4 300	-
w tym :		
część krótkoterminowa	12 036	17 189
część długoterminowa	86 001	13 733

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
do 12 miesięcy	12 036	17 189
powyżej 1 roku do 3 lat	23 805	12 777
powyżej 3 do 5 lat	57 896	956
powyżej 5 lat	4 300	-
Kredyty i pożyczki razem	98 037	30 922

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
w walucie polskiej	93 737	30 922
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	93 737	30 922

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :

	31-gru-11	31-gru-10
dla kredytów w PLN	7,07-8,49%	6,06-6,96%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
DnB Nord Polska S.A.	1015063965 05.10.2006	1 935	1 020	04.10.2016	hipoteka zwykła łączna na nieruchomościach 1.935 tys. zł hipoteka kaucyjna łączna na nieruchomościach 1.000 tys. zł 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
DnB Nord Polska S.A.	1015063967 05.10.2006	1 160	612	04.10.2016	hipoteka zwykła na nieruchomości 1.160 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 700 tys. zł 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
BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB 17.07.2006	80 000	12 170	30.10.2014	hipoteka zwykła na nieruchomości 39 922 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 3 500 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Osiedle Platany, Villa Avanti, Apartamenty Mokotów Park I etap
BRE Bank S.A.	02/316/06/Z/VV 17.07.2006	2 000	4 481	31.10.2012	hipoteka łączna na nieruchomościach 22 500 tys. zł
aneks	04.07.2007	3 000			cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
aneks	26.10.2010	5 000			

BRE Bank S.A.	02/430/10/Z/OB 27.10.2010	5 000	5 000	28.10.2012	hipoteka łączna na nieruchomości 22 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A.	1788/10/400/04 08.11.2010	4 000	-	18.07.2013	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BRE Bank S.A.	02/579/10/Z/LF 17.12.2010 aneks 21.11.2011	27 500	-	30.10.2014	hipoteka kaucyjna na nieruchomości 41 250 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Apartamenty Mokotów Park II i III etap
BOŚ S.A.*	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011 aneks 08.03.2012	58 305	58 494	30.06.2015	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A.	2860/11/406/04 z 21.07.2011	2 500	2 500	20.07.2014	hipoteka na nieruchomości 4 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	9 460	27.01.2014	hipoteka na nieruchomości 68 000 tys. zł cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. Inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz wykazów, zezwoleń i upoważnień dot. inwestycji
Razem		230 400	93 737		

*- kwota zadłużenia kredytu przewyższa przyznaną kwotę kredytu o koszty prowizji rozliczane w czasie

25. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	70 191	39 400
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	132 762	73 700
Koszty emisji	(8 970)	(5 478)
Wpływy z emisji obligacji netto	193 983	107 622
Część ujęta w kapitałach własnych	(6 059)	(3 248)
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	2 958	347
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	4 692	708
Wykup obligacji serii E	(19 250)	-
Razem	176 324	105 429
Część krótkoterminowa	1 934	17 841
Część długoterminowa	174 390	87 588
	176 324	105 429

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia
Obligacje zamienne serii B	39 400	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zwykłe serii C	14 450	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zwykłe serii F	30 000	stałe	blokada finansowa na 5 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii G	10 000	stałe	blokada finansowa na 1,66 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii H	20 000	stałe	blokada finansowa na 3,32 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii I	39 062	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zamienne serii D	30 791	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
do 12 miesięcy	1 934	17 841
powyżej 1 roku do 3 lat	135 328	77 580
powyżej 3 do 5 lat	39 062	10 008
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	176 324	105 429

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. Obligacje są zabezpieczone na 3,32 mln sztuk akcji Marvipol S.A. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „H” zostały w dniu 4 stycznia 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W dniu 8 kwietnia 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 8 kwietnia 2011 roku, Marvipol S.A. dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 390 623 szt. czteroletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „I” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 39 062,3 tys. zł. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „I” zostały w dniu 6 maja 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W dniu 16 września 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 16 września 2011 roku, Marvipol S.A., dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 30 791 szt. trzyletnich obligacji na okaziciela serii „D” zamiennych na akcje na okaziciela serii „G” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 30 791 tys. zł. Obligacje objęte zostały wnioskiem o zarejestrowanie i przyjęcie do depozytu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 28 października 2011 roku, tj. w dniu zapadalności, Marvipol S.A. zrealizowała transakcję wykupu obligacji rocznych o łącznej wartości nominalnej w kwocie 19 250 tys. złotych, wyemitowanych przez Marvipol S.A. w dniu 29 października 2010 roku.

Wykup obligacji został zrealizowany łącznie z wypłatą ostatniego kuponu, zgodnie z terminem określonym w warunkach emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii „E”.

26. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
do 12 miesięcy	532	362
powyżej 1 roku do 3 lat	610	521
powyżej 3 do 5 lat	511	714
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 653	1 597

27. 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-11	31-gru-10
Inwestycja Mokotów Residence	33	33
Inwestycja Villa Avanti	14	174
Inwestycja Villa Cavaletti	-	12 057
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	14 223	38 258
Inwestycja Bielany Residence	967	-
	15 237	50 522

28. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2011 r.	1 124		1 124
Zwiększenia/Utworzenie	237	-	237
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(322)	-	(322)
Wartość na dzień 31 grudnia 2011 r.	1 039	-	1 039
Część krótkoterminowa	1 039	-	1 039
Część długoterminowa	-	-	-
	1 039	-	1 039
Wartość na dzień 1 stycznia 2010 r.	2 246	-	2 246
Część krótkoterminowa	2 246	-	2 246
Część długoterminowa	-	-	-
	2 246	-	2 246
Wartość na dzień 31 grudnia 2010 r.	1 124	-	1 124
Część krótkoterminowa	1 124	-	1 124
Część długoterminowa	-	-	-
	1 124	-	1 124

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw Spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50%.

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie historycznych doświadczeń.

Daty realizacji rezerw na kary i straty, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

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 585 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 2011 roku całkowita kwota roszczenia wynosi 74 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę.

29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 673	9 865
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 722	1 722
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	232	254
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	693	613
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	12 320	12 454
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 722	1 722
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	10 598	10 732

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.

30. 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

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

w tysiącach złotych

	Wartość brutto	31-gru-11 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	5 940	-	5 940
Przeterminowane o następujące okresy:			-
0-180 dni	226	-	226
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	260	181	79
	6 426	181	6 245

w tysiącach złotych

	Wartość brutto	31-gru-10 Odpis aktualizujący	Wartość brutto
Nieprzeterminowane	26 788	-	26 788
Przeterminowane o następujące okresy:			-
0-180 dni	68	-	68
180-360 dni	49	-	49
powyżej 360 dni	266	188	78
	27 171	188	26 983

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2011 i 2010 przedstawiono poniżej:

	31-gru-11	31-gru-10
Stan na początek okresu	188	179
Zmiana odpisu aktualizującego	(7)	9
Stan na koniec okresu	181	188

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

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	54 943	22 606
<i>Pożyczka</i>	54 943	22 606
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	6 470	26 983
<i>Pożyczka</i>	225	-
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	6 245	26 983
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	184 502	80 793
<i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i>	184 502	80 793
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	6 142	10 793
<i>Środki pieniężne</i>	6 142	10 793
	252 057	141 175

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:		
zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
kontrakty terminowe	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	287 641	149 789
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	98 037	30 922
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	9 673	9 865
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	176 324	105 429
<i>kaucje</i>	1 954	1 976
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	1 653	1 597
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	287 641	149 789

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-11		31-gru-10	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(1 456)	1 456	(372)	372

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. Terminy zapadalności zobowiązań finansowych zostały zaprezentowane w notach 24, 25 i 26.

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 2011 roku i 31 grudnia 2010 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 2011 roku 33,7 % (31 grudnia 2010 r.: - 41,9%). 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 notcie nr 24, 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.

31. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą

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

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
do roku	1 539	671
1 do 5 lat	3 505	1 762
powyżej 5 lat	3 242	4 574
	8 286	7 007

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 2011 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 3 710 tys. zł (31 grudnia 2010: 1 558 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2011 roku opłaty czynszowe w kwocie 1 093 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2010: 884 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 49 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz 545 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 27 tys. zł, na zapasie w kwocie 101 tys. zł.

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

Spółka wynajęła nieruchomość inwestycyjną w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 16). Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
do roku	16	16
1 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	16	16

Do dnia 31 grudnia 2011 roku uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 188 tys. zł (31 grudnia 2010: 182 tys. zł).

32. 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 2011 roku wynosi 208 676 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2010 r.: 16 569 tys. zł).

33. 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 nie ma tytułu do nieruchomości. Rozstrzygnięcie tego postępowania ma bezpośrednie znaczenie dla postępowania zasadniczego, zatem obecnie przedwczesnym byłoby szacowanie jakiegokolwiek efektu finansowego.

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 w księdze wieczystej pojawiła się wzmianka w odniesieniu do nieistotnej części nieruchomości w związku z powództwem dotyczącym nabycia w/w części nieruchomości w trybie ustawy o nabyciu własności gospodarstw rolnych. Od orzeczenia sądu I instancji, zarówno zbywca jak i Marvipol S.A. złożyli apelację, uwzględnioną przez sąd odwoławczy, sprawa wróciła do ponownego rozpoznania. Dotychczasowy przebieg postępowania wskazuje, iż przyjęte przez Marvipol SA stanowisko jest zasadne i nie ma potrzeby tworzenia rezerw.

Spółka została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu została opisana w nocie 28. 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 28.

34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Ogólnym celem podejmowania transakcji z podmiotami powiązanymi, dysponującymi fundamentalną wiedzą w obszarze funkcjonowania Spółki, jest jak najlepsze służeń 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 i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu.

w tysiącach złotych	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu	1 672	636
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu	12	12
Tomasz Wajskerber - Członek Zarządu	486	333
	2 170	981

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10
Aleksander Chłopecki	20	20
Piotr Nadolski	-	12
Ryszard Rapacki	16	4
	36	36

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	15 811	29 784	5 617	26 559
JLR Centrum Sp. z o.o.	306	185	88	19
JLR Polska Sp. z o.o.	245	241	23	23
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	61	56	4	6
JLR Łódź Sp. z o.o.	53	53	4	4
Zielona Italia Sp. z o.o.	14 880	17 457	5 480	14 629
Marvipol Development Sp. z o.o.	37	27	1	11 862
Mokotów Park Sp. z o.o.	18	18	1	4
Prosta 32 Sp. z o.o.	18	11 681	1	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	51	13	4	7
Caterham Polska Sp. z o.o.	21	21	1	1
AML Polska Sp. z o.o.	25	26	2	2
M Automotive Sp. z o.o.	21	6	1	2
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	20	-	-	-
Marvipol Capital Sp. z o.o.	6	-	1	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	6	-	1	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	28	-	2	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	15	-	3	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	110	121	36	46
	15 921	29 905	5 653	26 605

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	2 833	690	520	238
JLR Centrum Sp. z o.o.	122	163	6	12
JLR Polska Sp. z o.o.	61	17	-	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	13	1	16	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	164	-	-
Marvipol Development Sp.	-	-	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	126	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	2 631	216	498	223
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	-	3	-	3
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol Capital Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-	-	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	6	-	-	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	-	6	-	-
	2 833	696	520	238

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)				
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	26 100	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	1 427	-	1 400	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 470	-	1 400	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	1 530	-	1 500	-
	4 427	26 100	4 300	-

W dniu 16 grudnia 2009 roku Spółka Marvipol S.A. (Pożyczkobiorca) podpisała ze Spółką Zielona Italia Sp. z o.o. (Pożyczkodawca) umowę pożyczki z limitem do wykorzystania w kwocie 8 000 tys. zł. Pożyczka jest oprocentowana według stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki ustalono na dzień 31 marca 2012 roku. mocy aneksu z dnia 15 lutego 2010 roku limit pożyczki został zwiększony do kwoty 21 915 tys. zł. Wykorzystanie pożyczki na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi: 0 zł.

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)				
AML Polska Sp. z o.o.	2 704	882	1 720	882
M Automotive Sp. z o.o.	612	202	770	202
Marvipol Development Sp. z o.o.	25 298	1 424	19 707	1 424
Zielona Italia Sp. z o.o.	23 131	20 098	27 426	20 098
JLR Polska Sp. z o.o.	5 099	-	5 000	-
JLR Centrum Sp. z o.o.	3 101	-	-	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	304	-	300	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	10	-	10	-
Marvipol Capital Sp. z o.o.	10	-	10	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	-	11 015	-	-
	60 269	33 621	54 943	22 606

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10
Otrzymane dywidendy				
<i>P.Z. - BUD Sp. z o.o.</i>	2 600	-	-	-
<i>Zielona Italia Sp. z o.o.</i>	-	28 765	-	4 900
<i>JLR Polska Sp. z o.o.</i>	-	5 468	-	-
	2 600	34 233	-	4 900

35. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 25 marca 2011 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 CSWP Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-042), przy ul. Nowy Świat 49, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3632.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Sp. z o.o. o dokonanie badania została zawarta w dniu 1 kwietnia 2011 roku. Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2011 rok wynosi 67,6 tys. zł.

36. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Udział %

	31-12-2011	31-12-2010
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%	0,21%
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%	100%
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	100%	-
Marvipol Capital Sp. z o.o.	100%	-
Marvipol Property Sp. z o.o.**	0%	-
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	100%	-
JLR Warszawa 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% .

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

Marvipol S.A. - 0% ,
P.Z. - BUD Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 100% .

37. 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 2011 roku: 4,4168 PLN/EUR (na 31 grudnia 2010 r.: 3,9603 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 2011 roku 4,1401 PLN/EUR; (w 2010 r.: 4,0044 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu

w tysiącach złotych

	31-12-2011		31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	471 211	106 686	357 973	90 390
Aktywa trwałe	267 063	60 465	127 794	32 269
Aktywa obrotowe	204 148	46 221	230 179	58 121
Pasywa razem	471 211	106 686	357 973	90 390
Kapitał własny	158 698	35 930	149 938	37 860
Zobowiązania długoterminowe	271 137	61 388	109 915	27 754
Zobowiązania krótkoterminowe	41 376	9 368	98 120	24 776

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta

w tysiącach złotych

	01-01-2011 31-12-2011		01-01-2010 31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	99 044	23 923	60 847	15 195
Koszty sprzedaży	(75 037)	(18 124)	(48 092)	(12 010)
Zyski z inwestycji	11 496	2 777	36 029	8 997
Zysk na działalności operacyjnej	35 503	8 575	48 784	12 183
Koszty finansowe netto	(17 550)	(4 239)	(4 255)	(1 063)
Zysk przed opodatkowaniem	17 953	4 336	44 529	11 120
Podatek dochodowy	(3 263)	(788)	(2 095)	(523)
Zysk netto za rok obrotowy	14 690	3 548	42 434	10 597

38. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2011 roku.

W dniu 4 stycznia 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 3 z dnia 16 grudnia 2010 r., 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. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „H” zostały w dniu 8 lutego 2011 r. wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

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 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. Aneks do Umowy kredytowej o kredyt obrotowy złotowy na kwotę 80 000 tys. złotych, na mocy którego zmianie uległo zabezpieczenie spłaty kredytu w ten sposób, że z chwilą zawarcia Aneksu wygasły: poręczenie Zielona Italia Sp. z o.o. (jednostki zależnej od Marvipol S.A.) oraz globalna cesja wierzytelności należnych Zielona Italia Sp. z o.o. od nabywców lokali w inwestycji Melody Park.

W dniu 26 stycznia 2011 roku został podpisany Aneks do Umowy pożyczki z Zielona Italia Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A. Na mocy Aneksu kwota stanowiąca limit pożyczki udzielonej Zielona Italia Sp. z o.o. przez Marvipol S.A. została zwiększona z 30 000 tys. zł do 40 000 tys. zł.

W dniu 25 marca 2011 r. Marvipol S.A. dokonała transakcji nabycia zlokalizowanej w Warszawie nieruchomości gruntowej w celu realizacji na tej nieruchomości projektu deweloperskiego.

W dniu 28 marca 2011 roku Marvipol S.A. zawarł Umowę Pożyczki z Marvipol Development Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A. Na mocy Umowy Marvipol S.A. udostępniła Marvipol Development Sp. z o.o., na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, odnawialny limit pożyczki do kwoty 15 000 tys. zł. Całkowita spłata pożyczki zostanie zrealizowana w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku.

W dniu 8 kwietnia 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 8 kwietnia 2011 roku, Marvipol S.A. dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 390 623 szt. czteroletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii "I" o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 39 062,3 tys. zł. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii "I" zostały w dniu 6 maja 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Obrotu na "Catalyst".

W dniu 8 kwietnia 2011 roku nie doszło do skutku zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży prawa własności usytuowanej w Warszawie nieruchomości gruntowej objętej przedwstępną umową sprzedaży z dnia 8 października 2011 roku.

W dniu 28 kwietnia 2011 roku została zawiązana spółka Lotus Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność handlowa i usługowa na rynku motoryzacyjnym. Rejestracja Lotus Warszawa Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dn. 20 maja 2011 roku.

W dniu 2 czerwca 2011 roku została zawiązana spółka Marvipol Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność deweloperska. Rejestracja Marvipol Capital Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 7 czerwca 2011 roku.

W dniu 2 czerwca 2011 roku została zawiązana spółka Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność deweloperska. Rejestracja Marvipol Property Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dn. 10 czerwca 2011 r.

W dniu 17 czerwca 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 58 305 tys. złotych, przeznaczonego na sfinansowanie 65% kosztów nabycia wszystkich udziałów w spółce P.Z.-Bud Sp. z o.o., w celu pozyskania nieruchomości gruntowej o powierzchni 11,11ha w Warszawie. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 maja 2014 r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 87 457,5 tys. złotych na nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest Marvipol S.A. oraz na nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest spółka P.Z.-Bud Sp. z o.o.

W dniu 20 czerwca 2011 roku Marvipol S.A. sfinalizowała transakcje, których skutkiem było nabycie od osób fizycznych wszystkich, tj. 6 500 udziałów w kapitale zakładowym spółki P.Z.-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 20 czerwca 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Pol-Aqua S.A. Umowę o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa, której przedmiotem jest kompleksowa realizacja przez Pol-Aqua S.A. usługi budowlanej oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Zespołu Zabudowy Mieszkalno-Usługowej „Hill Park” zlokalizowanego na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej w Warszawie. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę 39 800 tys. złotych.

W dniu 21 lipca 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Umowę o kredyt pod hipotekę dla firm w kwocie 2 500 tys. złotych, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 lipca 2014 r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką do kwoty 4 250 tys. złotych na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Warszawie.

W dniu 21 lipca 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Aneks do Umowy kredytu o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 4 000 tys. złotych, na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt, został przedłużony do dnia 18 lipca 2013 r.

W dniu 22 lipca 2011 roku, Marvipol S.A. dokonała transakcji nabycia od spółki MWK Warszawa Sp. z o.o. 80 udziałów w spółce JLR Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 100% jej kapitału zakładowego. JLR Warszawa Sp. z o.o. prowadzi od 1997 roku działalność w zakresie sprzedaży, w szczególności flotowej, samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

W dniu 14 września 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną P.Z.-Bud Sp. z o.o. Umowę sprzedaży udziałów, której przedmiotem było zbycie na rzecz P.Z.-Bud Sp. z o.o. stanowiących 100% kapitału zakładowego 50 szt. udziałów w spółce Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 16 września 2011 roku, na mocy uchwały Zarządu Marvipol S.A. podjętej na podstawie Uchwały Nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 20 sierpnia 2010 r., dokonany został przydział 30 791 szt. trzyletnich obligacji na okaziciela serii „D” zamiennych na akcje na okaziciela serii „G” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 30 791 tys. zł.

W dniu 26 września 2011 roku Spółka zawarła Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa z Warbud S.A., której przedmiotem jest wykonanie przez Warbud S.A. usługi budowlanej polegającej na realizacji w systemie generalnego wykonawstwa dwóch budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi usytuowanych na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej, stanowiących etapy II i III inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”.

W dniu 27 września 2011 roku Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. Umowę kredytową. Przedmiotem Umowy jest odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego w kwocie 40 000 tys. zł, z czego kwota 10 000 tys. zł. przeznaczona jest na częściowe refinansowanie zakupu gruntu zlokalizowanego w Warszawie, przy ul. Sokratesa, a kwota 30 000 tys. zł przeznaczona jest na finansowanie do 80% całkowitych kosztów brutto inwestycji „Bielany Residence” realizowanej na ww. działce gruntu. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 26 stycznia 2014 roku. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka do kwoty 68 000 tys. zł. ustanowiona na nieruchomości będącej przedmiotem częściowego refinansowania.

W dniu 27 września 2011 roku zostały przez Marvipol S.A. podpisane:

- Aneks do Umowy kredytowej o kredyt w rachunku bieżącym na kwotę 10 000 tys. zł zawartej z BRE BANK S.A. w dniu 17 lipca 2006 r., na mocy którego uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 października 2012 roku oraz

- Aneks do Umowy kredytowej o kredyt obrotowy w PLN na kwotę 5 000 tys. zł zawartej z BRE BANK S.A. w dniu 26 października 2010 r., na mocy którego uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 października 2012 roku.

Na mocy Aneksów zmianie uległ także sposób zabezpieczenia spłaty obydwu kredytów w taki sposób, iż stanowiące dotychczasowe zabezpieczenie hipoteki do łącznych kwot odpowiednio 11 000 tys. zł oraz 5 500 tys. zł zostają wykreślone, a w ich miejsce, jako zabezpieczenie spłaty obydwu kredytów, 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 ustanowiona zostaje jedna hipoteka umowna do kwoty 22 500 tys. zł.

W dniu 20 października 2011 roku Spółka zawarła Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa ze Strabag Sp. z o.o., której przedmiotem jest wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, usytuowanego na będącej własnością Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Sokratesa, na której realizowana jest inwestycja „Bielany Residence”.

W dniu 21 października 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Pol-Aqua S.A. porozumienie do Umowy o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa z dnia 20 czerwca 2011 roku mocą którego w związku ze zwiększeniem szczegółowego zakresu robót objętych Umową wynikającym z przyjęcia innych niż pierwotnie rozwiązań technologicznych, wartość przedmiotu Umowy uległa zwiększeniu o kwotę 166 tys. zł a termin zakończenia realizacji Umowy został ustalony na dzień 31 maja 2013 roku.

W dniu 21 listopada 2011 roku został przez Spółkę podpisany Aneks nr do Umowy kredytowej o kredyt odnawialny na kwotę 18 500 tys. zł zawartej z BRE BANK S.A. w dniu 17 grudnia 2010 r., na mocy którego kwota kredytu została zwiększona do 27 500 tys. zł, a sposób zabezpieczenia spłaty kredytu uległ zmianie w taki sposób, iż kwota ustanowionej hipoteki ulega zwiększeniu do 41 250 tys. zł.

W dniu 7 grudnia 2011 roku został przez Spółkę podpisany Aneks nr do Umowy kredytowej o kredyt obrotowy złotowy na kwotę 80 000 tys. zł zawartej z BRE BANK S.A. w dniu 17 lipca 2006 r., zmianie uległo zabezpieczenie spłaty kredytu w ten sposób, że w dniu 8 grudnia 2011 r. zwolnione przez BRE Bank S.A. zostają stanowiące częściowe zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka zwykła w kwocie 30 755 tys. zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 3 300 tys. zł, ustanowione na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, w rejonie ulicy Pasymskiej.

W dniu 21 grudnia 2011 roku Marvipol S.A. objęła 450 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 45 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej Marvipol Capital Sp. z o.o.

W dniu 24 stycznia 2012 roku Marvipol S.A. objęła 450 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 45 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 8 marca 2012 roku na mocy aneksu do Umowy kredytu inwestycyjnego podpisanej pomiędzy Marvipol S.A. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 roku wydłużono termin ostatecznej spłaty kredytu na dzień 30 czerwca 2015 roku.

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 9 marca 2012 roku