

MARVIPOL S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 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 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	46 742	97 681
Pozostałe przychody operacyjne	7	5 856	1 363
		52 598	99 044
Amortyzacja		(1 373)	(1 349)
Zużycie materiałów i energii		(2 383)	(2 393)
Usługi obce	11	(29 304)	(57 087)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(8 560)	(8 337)
Wartość sprzedanych towarów i usług		(45)	(48)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(8 869)	(5 823)
Zyski z inwestycji	10	23 037	11 496
		25 101	35 503
Zysk na działalności operacyjnej			
Koszty finansowe	12	(23 231)	(17 550)
		1 870	17 953
Zysk przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy	13	2 650	(3 263)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		4 520	14 690
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk netto		4 520	14 690
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		4 520	14 690
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej			
Podstawowy (zł)	23	0,12	0,40
Rozwodniony (zł)	23	0,15	0,38

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2012 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-12	31-gru-11
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	14	11 600	12 412
Wartości niematerialne	15	139	17
Nieruchomości inwestycyjne	16	5 252	14 804
Należności długoterminowe	17	-	160
Udzielone pożyczki	17	43 683	55 168
Pozostałe inwestycje długoterminowe	17	189 506	184 502
Aktywa trwałe razem		250 180	267 063
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19	348 579	188 619
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 350	445
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20	15 234	8 942
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	438	6 142
Aktywa obrotowe razem		365 601	204 148
Aktywa razem		615 781	471 211

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2012 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-12	31-gru-11
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	22	7 385	7 385
Kapitał zapasowy		12 124	10 682
Kapitał rezerwowy		18 852	23 117
Akcje własne		(766)	(8 740)
Zyski zatrzymane		135 039	126 254
Kapitał własny		172 634	158 698
Kapitał własny razem		172 634	158 698
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	142 395	86 001
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	1 189	1 121
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	85 607	174 390
Pozostałe zobowiązania	29	1 389	1 722
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	5 253	7 903
Rezerwy	28	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		235 833	271 137
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	1 341	12 036
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	497	532
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	111 924	1 934
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	40 435	10 598
Przychody przyszłych okresów	27	52 128	15 237
Rezerwy	28	989	1 039
Zobowiązania krótkoterminowe razem		207 314	41 376
Zobowiązania razem		443 147	312 513
Kapitał własny i zobowiązania razem		615 781	471 211

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11
Zysk netto za okres	4 520	14 690
Amortyzacja	1 373	1 349
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(23 032)	(8 584)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	56	(2 902)
Koszty finansowe	18 499	14 067
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(3 550)	(62)
Likwidacja środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy	(2 650)	3 263
Zmiana stanu zapasów	(140 546)	5 766
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	1 868	24 601
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(50)	(85)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych		
z wyłączeniem kredytów i leasingu	29 504	(134)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	36 891	(35 285)
Podatek zwrócony	(1 350)	-
Podatek zapłacony	445	(1 792)
Koszty emisji obligacji	3 118	2 611
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(74 904)	17 503

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	2 876	5 552
Dywidendy otrzymane	8 309	2 600
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	4 958	175
Skup akcji własnych	(3 269)	(8 740)
Sprzedaż akcji własnych	12 685	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(1 475)	(347)
Nabycie aktywów finansowych	-	(100 999)
Wniesienie wkładów pieniężnych	(193)	(2 710)
Pożyczki udzielone	(39 947)	(54 951)
Splata udzielonych pożyczek	50 468	22 821
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	34 412	(136 599)

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11
Wpływy netto z emisji akcji	-	-
Wpływy netto z emisji obligacji	15 295	86 361
Wykup obligacji	-	(19 250)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	124 423	80 733
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(78 724)	(14 835)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(583)	(412)
Odsetki zapłacone	(25 623)	(18 152)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	34 788	114 445

Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	6 142	10 793
---	-------	--------

Środki pieniężne na koniec okresu

	438	6 142
--	-----	-------

Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania

	27	-
--	----	---

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

		Nota					
w tysiącach złotych		Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
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
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2012 r.	22	7 385	(8 740)	10 682	23 117	126 254	158 698
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	-	-	-
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	(4 265)	4 265	-
Nabycie akcji własnych		-	(3 269)	-	-	-	(3 269)
Wartość sprzedanych akcji własnych		-	11 243	-	-	-	11 243
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	1 442	-	-	1 442
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	4 520	4 520
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 r.		7 385	(766)	12 124	18 852	135 039	172 634

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/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 obecnie w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32. W miesiącu kwietniu 2012 roku Spółka zmieniła adres siedziby z ul. Stawki 3a w Warszawie na ul. Prosta 32.

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

Przedmiotem działalności Spółki są:

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2012 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w notce 30 (punkt „Ryzyko płynności”) Informacji objaśniających.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2012 roku:

- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – przeniesienia aktywów finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 22 listopada 2011 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub po tej dacie).

Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości jednostki.

Standardy i interpretacje, które zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Następujące standardy, zmiany standardów i interpretacji zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Silna hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja składników innych całkowitych dochodów, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” - poprawki do rachunkowości świadczeń po okresie zatrudnienia, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),

Jednostka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

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 terminu wymagalności

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowanych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Spółka chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do terminu 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.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

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

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjną przeznacza do sprzedaży, 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.

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 budowanymi lokalami mieszkalnymi,
- 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 zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

i) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

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

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

j) Rezerwy

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

(i) Umowy rodzące obciążenia

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

k) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSR 18 tj., jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

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.

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 po wykonaniu usługi.

(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 kontynuowana

	Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	23 375	70 428	-	-	23 375	70 428
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	9 445	9 989	9 445	9 989
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	859	800	-	-	859	800
Przychody z tytułu najmu	367	426	-	-	367	426
Przychody ze sprzedaży pozostałej	11 904	15 333	-	-	11 904	15 333
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	792	705	-	-	792	705
Pozostałe przychody operacyjne	2 224	1 358	82	5	2 306	1 363
Przychody razem z działalności kontynuowanej	39 521	89 050	9 527	9 994	49 048	99 044
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	39 521	89 050	9 527	9 994	49 048	99 044
Wynik segmentu	218	25 221	643	546	861	25 767
Nieprzypisane koszty					(2 347)	(1 760)
Zyski z inwestycji					23 037	11 496
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych					3 550	-
Zysk na działalności operacyjnej					25 101	35 503
Koszty finansowe netto					(23 231)	(17 550)
Podatek dochodowy					2 650	(3 263)
Zysk netto na działalności kontynuowanej					4 520	14 690
Działalność zaniechana					-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej					-	-
Zysk netto					4 520	14 690
Inne całkowite dochody					-	-
Inne całkowite dochody (netto)					-	-
Całkowite dochody ogółem					4 520	14 690
Aktywa segmentów						
Aktywa segmentu	355 365	199 126	8 255	8 369	363 620	207 495
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	252 161	263 716
Aktywa razem					615 781	471 211

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych

Działalność kontynuowana

Zobowiązania segmentów

Zobowiązania segmentu

Nieprzypisane zobowiązania

Zobowiązania razem

Wydatki inwestycyjne

Amortyzacja

	Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11
Zobowiązania segmentu	432 898	296 971	2 446	2 985	435 344	299 956
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	7 803	12 557
Zobowiązania razem					443 147	312 513
Wydatki inwestycyjne	1 445	209	30	138	1 475	347
Amortyzacja	642	608	731	741	1 373	1 349

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Przychody ze sprzedaży mieszkań	23 375	70 428
Przychody ze sprzedaży usług myjni	9 445	9 989
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	367	426
Przychody z zarządzania budynkami	859	800
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	792	705
Przychody ze sprzedaży pozostałej	11 904	15 333
	46 742	97 681

Przychody ze sprzedaży pozostałej dotyczą między innymi doradztwa handlowego świadczonego podmiotom powiązanym.

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów	1 515	731
Odszkodowania i kary umowne	96	251
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	-	52
Wynik na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	3 550	62
Przychody z tytułu odsetek od kontrahentów	22	21
Pozostałe przychody operacyjne	673	246
	5 856	1 363

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(1 524)	(767)
Koszty odpisów należności i utworzenia rezerw	(271)	(450)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(2 492)	(1 093)
Podatki i opłaty	(689)	(450)
Składki PFRON	(146)	(157)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(348)	(546)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(551)	(49)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(257)	(62)
Ubezpieczenia	(96)	(79)
Koszty podróży służbowych	(36)	(3)
Reklama	(360)	(297)
Koszty prowizji	-	(30)
Opłaty licencyjne	(1 940)	(1 300)
Inne	(159)	(540)
	(8 869)	(5 823)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Wynagrodzenia	(7 105)	(7 032)
Ubezpieczenia społeczne	(1 455)	(1 305)
	(8 560)	(8 337)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	5 223	5 624
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	61	360
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(56)	2 902
Dywidendy otrzymane	17 809	2 600
Zbycie udziałów w jednostkach powiązanych	-	10
	23 037	11 496

11. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Koszt wytworzenia sprzedanych mieszkań	(20 637)	(50 620)
Inne	(8 667)	(6 467)
	(29 304)	(57 087)

12. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(18 398)	(13 956)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(101)	(111)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(3)	(8)
Prowizje od kredytów	(930)	(445)
Koszt obsługi obligacji	(3 729)	(2 704)
Inne	(70)	(326)
	(23 231)	(17 550)

13. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	-	997
	-	997
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(2 650)	2 266
Podatek dochodowy	(2 650)	3 263

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Zysk netto za rok obrotowy	4 520	14 690
Podatek dochodowy	(2 650)	3 263
Zysk przed opodatkowaniem	1 870	17 953
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	355	3 411
Dywidendy	(3 384)	-
Zysk na sprzedaży akcji własnych	274	-
Pozostałe różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	105	(148)
	(2 650)	3 263

14. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.	1 455	10 573	276	2 987	2 433	1 003	524	240	19 491
Nabycie	-	4	6	52	561	50	-	124	797
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	114	124	-	-	-	(238)	-
Zbycie	-	-	-	-	(472)	-	-	-	(472)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 r.	1 455	10 577	396	3 163	2 522	1 053	524	126	19 816
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	10 577	396	3 163	2 522	1 053	524	126	19 816
Nabycie	-	-	-	662	54	239	-	963	1 918
Przeniesienia ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	927	-	(927)	-
Zbycie	-	(1 746)	-	-	(89)	-	-	(93)	(1 928)
Przeniesienie do innych aktywów	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 r.	1 455	8 831	396	3 825	2 487	2 219	524	69	19 806

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2011 r.	-	(2 965)	(34)	(1 244)	(1 306)	(525)	(373)	-	(6 447)
Amortyzacja za okres	-	(417)	(16)	(314)	(394)	(113)	(62)	-	(1 316)
Zbycie	-	-	-	-	359	-	-	-	359
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)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r.	-	(3 382)	(50)	(1 558)	(1 341)	(638)	(435)	-	(7 404)
Amortyzacja za okres	-	(405)	(22)	(364)	(332)	(155)	(44)	-	(1 322)
Zbycie	-	431	-	-	89	-	-	-	520
Przeniesienie do innych aktywów	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	(3 356)	(72)	(1 922)	(1 584)	(793)	(479)	-	(8 206)

Wartość netto

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
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	7 195	346	1 605	1 181	415	89	126	12 412
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	1 455	5 475	324	1 903	903	1 426	45	69	11 600

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 1 985 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 1 862 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 5 077 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 6 570 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 24). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 180 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 194 tys. zł) (patrz nota 24).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą rozbudowy i modernizacji myjni samochodowej w Warszawie przy ulicy Słomińskiego (69 tys. zł).

15. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość brutto

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.	145
Nabycie	18
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011r.	163
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.	163
Nabycie	173
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 r.	336

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

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)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r., w tym:	(146)
Amortyzacja za okres	(51)
Zbycie	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2012 r.	(197)

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2011 r.	32
Na dzień 31 grudnia 2011 r.	17
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	17
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	139

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

16. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	31-gru-12	31-gru-11
Wartość netto na początek okresu	14 804	11 193
Przeniesienie na zapasy	(9 496)	-
Zmiana wartości godziwej	(56)	3 611
Wartość netto na koniec okresu	5 252	14 804

w tysiącach złotych	31-gru-12	31-gru-11
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	188	188
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	48	43
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	84	97

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

1. nieruchomość w Warszawie wynajmowaną stronie trzeciej. Umowa najmu zawarta jest na okres pięcioletni kończący się 31 grudnia 2012 roku. W dniu 18 grudnia 2012 r. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej. Ostateczne przeniesienie własności nastąpiło w dniu 31 stycznia 2013 r.

2. 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.

W czerwcu 2012 roku Spółka dokonała przekwalifikowania działki o numerze 432/8 w Mikołajkach z nieruchomości inwestycyjnych na zapasy w związku z podjęciem decyzji zarządu co do rozpoczęcia procesu przystosowania działki do przyszłej sprzedaży poprzez realizację inwestycji deweloperskiej.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana 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 2012 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 5 252 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 14 804 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

17. Pozostałe inwestycje długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-12	31-gru-11
Należności długoterminowe	-	160
Pożyczki udzielone	43 683	55 168
Udziały w jednostkach powiązanych	189 506	184 502
	233 189	239 830

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-12	31-gru-11
Pożyczka AML Polska Sp. z o.o.	-	1 720
Pożyczka M Automotive Sp. z o.o.	550	770
Pożyczka Marvipol Development Sp. z o.o.	23 544	19 707
Pożyczka Zielona Italia Sp. z o.o.	30	27 426
Pożyczka JLR Polska Sp. z o.o.	-	5 000
Pożyczka Lotus Warszawa Sp. z o.o.	1 127	300
Pożyczka Marvipol Property Sp. z o.o.	-	10
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.(dawniej Marvipol Capital Sp. z o.o.)	678	10
Pożyczka P.Z.-BUD Sp. z o.o.	5 244	-
Pożyczka Marvipol TM Sp. z o.o.	12 404	-
Pożyczki pozostałe	106	225
	43 683	55 168

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-12	31-gru-11
JLR Polska Sp. z o.o.	4 922	3 722
JLR Centrum Sp. z o.o.	7 168	4 368
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.	2 503	2 003
Marvipol TM Sp. z o.o.	390	390
M Automotive Sp. z o.o.	803	503
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	504	503
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	96 756	96 756
Robo Wash Sp. z o.o.(dawniej Marvipol Capital Sp. z o.o.)	202	7
JLR Warszawa Sp. z o.o.	4 243	4 243
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	-
The City Sp. z o.o.	1	-
Le City Sp. z o.o.	1	-
City Expansion Sp. z o.o.	1	-
	189 506	184 502

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	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(126)	(139)	(126)	(139)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 187)	(2 197)	(2 187)	(2 197)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	10	-	-	10	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	10	-	(561)	(116)	(551)	(116)
Świadczenia pracownicze	54	49	-	-	54	49
Rezerwy	101	101	-	-	101	101
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	126	5 357	(189)	(7 198)	(63)	(1 841)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	12	-	-	-	12
Odpisy zapasów	23	23	-	-	23	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji	1 422	891	(3 093)	(1 482)	(1 671)	(591)
Strata podatkowa	2 602	-	-	-	2 602	-
Pozostałe	-	231	-	-	-	231
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 348	6 674	(9 601)	(14 577)	(5 253)	(7 903)
Kompensata	(4 348)	(6 674)	4 348	6 674	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(5 253)	(7 903)	(5 253)	(7 903)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2011	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2012
Rzeczowe aktywa trwałe	(139)	13	(126)
Nieruchomości inwestycyjne	(2 197)	10	(2 187)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	-	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	(116)	(435)	(551)
Świadczenia pracownicze	49	5	54
Rezerwy	101	-	101
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 841)	1 778	(63)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	12	(12)	-
Odpisy zapasów	23	-	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od obligacji	(591)	(1 080)	(1 671)
Strata podatkowa	-	2 602	2 602
Pozostałe	231	(231)	-
	(7 903)	2 650	(5 253)

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 i powiązane z nimi aktywa	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 zapasów	23	25	-	-	23	25
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	-	-	-	-	-
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 i powiązane z nimi aktywa	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 zapasów	25	(2)	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	-	-
Odsetki od obligacji	135	(726)	(591)
Pozostałe	3	228	231
	(5 637)	(2 266)	(7 903)

19. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Produkcja w toku	346 550	166 328
Wyroby gotowe	1 782	22 103
Towary	247	188
	348 579	188 619

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2012 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Villa Avanti	-	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	122
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	106 486	1 660
Inwestycja Hill Park	75 778	-
Inwestycja Powązkowska	69 430	-
Inwestycja Bielany Residence	79 709	-
Inwestycja Chodzonego	5 183	-
Inwestycja Mikołajki	9 964	-
	346 550	1 782

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 17 052 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 13 544 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 16 488 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 7 801 tys. zł).

W roku 2012 przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 20 637 tys. zł.

Zarząd zweryfikował wartość (na dzień 31 grudnia 2012 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 dodatniej rentowności.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2012 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ :

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

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2012 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały w przeważającej części 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 notce 24.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Należności z tytułu dostaw i usług	3 015	6 245
Pozostałe należności	11 991	2 574
Rozliczenie międzyokresowe	228	123
	15 234	8 942

Pozostałe należności obejmują między innymi należność z tytułu dywidendy w kwocie 8 000 tys. zł oraz podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie w kwocie 3 395 tys. zł.

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Środki pieniężne w kasie	85	210
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	353	5 932
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	438	6 142

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 2012 roku wynosi : 27 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2011 roku 0 zł).

22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-12	31-gru-11
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	-
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 2012 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna 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*	5 155 579	5 155 579	1 031 116	13,97%	13,97%
Marvipol S.A.	75 266	75 266	15 053	0,20%	0,20%
Inne podmioty	2 067 555	2 067 555	413 511	5,60%	5,60%
	36 923 400	36 923 400	7 384 680	100,00%	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek, który posiada 100% udziałów w tej spółce.

W dniu 25 czerwca 2010 roku podjęta została uchwała Zarządu w sprawie przydziału 39.400 sztuk obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,2 zł każda akcja. 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 przydziału 30.791 sztuk obligacji na okaziciela serii D zamiennych na akcje na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,2 zł każda akcja. 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, wynosiłaby 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.

W dniu 6 maja 2011 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1.476.936 sztuk 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. Program skupu realizowany był w okresie od 17 maja 2011 r. do 20 czerwca 2012 r. Liczba nabytych wyniosła łącznie 1.296.562 sztuk akcji. W dniu 26 czerwca 2012 r. nabyte przez Marvipol S.A. akcje zostały zbyte zaakceptowanemu przez Radę Nadzorczą podmiotowi. Kwota uzyskana ze sprzedaży akcji była wyższa o 1442 tys. złotych od kosztu ich nabycia. Kwotę tę odniesiono na kapitał zapasowy. W dniu 1 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie likwidacji kapitału rezerwowego w kwocie 17.059 tys. złotych utworzonego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki, który pozostał po zakończeniu skupu akcji własnych realizowanego na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 6 maja 2011 roku.

W dniu 4 stycznia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. 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. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 12.794 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 2012 r. łącznie 75.266 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty.

Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie, Marvipol S.A. nabywała w 2012 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.

W dniu 22 czerwca 2012 r. Akcjonariusz Cosinda Holdings Limited poinformował Marvipol S.A. o osiągnięciu 10% ogólnej liczby głosów poprzez zwiększenie dotychczas posiadanego udziału 9,95% w ogólnej liczbie głosów do poziomu 10,17%.

W dniu 27 czerwca 2012 r. Akcjonariusz Cosinda Holdings Limited poinformował Marvipol S.A. o zwiększeniu udziału ponad 10 % ogólnej liczby głosów o co najmniej 2%, z dotychczas posiadanego udziału 10,17% w ogólnej liczbie głosów do poziomu 13,85%.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. nie otrzymał zawiadomienia o przekroczeniu progu 5% udziału w kapitale zakładowym od innych akcjonariuszy.

23. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2012 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	31-gru-12	31-gru-11
podstawowy zysk	4 520	14 690

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-12	31-gru-11
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	-
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	36 923 400
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,12	0,40

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2012 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-12	31-gru-11
rozwodniony zysk	6 572	15 532

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-12	31-gru-11
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400

	31-gru-12	31-gru-11
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	5 877 307	3 891 038
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	42 800 707	40 814 438

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki powiększona o liczbę akcji wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych na akcje w stosunku 78,125 akcji za 1 obligację (informacje w notcie 22).

Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,15	0,38
--	-------------	-------------

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-12	31-gru-11
Kredyty bankowe razem	141 581	93 737
Pożyczki	2 155	4 300
w tym :		
część krótkoterminowa	1 341	12 036
część długoterminowa	142 395	86 001

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
do 12 miesięcy	1 341	12 036
powyżej 1 roku do 3 lat	81 936	23 805
powyżej 3 do 5 lat	60 459	57 896
powyżej 5 lat	-	4 300
Kredyty i pożyczki razem	143 736	98 037

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
w walucie polskiej	143 736	98 037
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	143 736	98 037

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :

	31-gru-12	31-gru-11
dla kredytów w PLN	7,14-7,29%	7,07-8,49%
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	809	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. w dniu 28.12.2012 kredyt został spłacony	1015063967 05.10.2006	1 160	-	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	12 323	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. aneks aneks aneks	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 04.07.2007 26.10.2010 03.12.2012	2 000 3 000 5 000	130	29.09.2013	hipoteka łączna na nieruchomościach 22 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości zmniejszenie hipoteki na nieruchomościach z 22 500 tys. zł do kwoty 15 000 tys. zł

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
BRE Bank S.A. w dniu 26.11.2012 kredyt został spłacony	02/430/10/Z/OB 27.10.2010	5 000	-	31.12.2012	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. aneks	02/579/10/Z/LF 17.12.2010 21.11.2011	27 500	11 768	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. aneks	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011 08.03.2012	58 305	57 702	30.06.2015	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku wydłużono termin spłaty kredytu na 30 czerwca 2015 roku
Bank Millennium S.A.	2860/11/406/04 z 21.07.2011	2 500	1 583	20.07.2014	hipoteka na nieruchomości 4 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	37 383	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
BRE Bank S.A.	02/204/12/2/LF z 31.05.2012	33 500	19 883	29.05.2015	hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco
Razem		263 900	141 581		

25. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	70 191	70 191
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	148 057	132 762
Koszty emisji	(8 970)	(8 970)
Wpływy z emisji obligacji netto	209 278	193 983
Część ujęta w kapitałach własnych	(6 059)	(6 059)
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	6 076	2 958
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	7 486	4 692
Wykup obligacji serii E	(19 250)	(19 250)
Razem	197 531	176 324
Część krótkoterminowa	111 924	1 934
Część długoterminowa	85 607	174 390
	197 531	176 324

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
Obligacje zwykłe serii MVP	16 020	stałe	hipoteka do kwoty 40 mln PLN

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
do 12 miesięcy	111 924	1 934
powyżej 1 roku do 3 lat	85 607	135 328
powyżej 3 do 5 lat	-	39 062
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	197 531	176 324

W dniu 21 czerwca 2012 r. do Spółki wpłynęło oświadczenie Obligatariusza o zamianie obligacji na okaziciela serii B zamiennej na akcje na okaziciela serii F oraz o objęciu akcji na okaziciela serii F Emitenta. Jedna obligacja zamienna serii B daje obligatariuszowi prawo objęcia 78 akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,20 PLN każda akcja, co stanowi udział w kapitale zakładowym Emitenta w wielkości 0,0002% i uprawnia do 78 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Pismem z dnia 1 października 2012 r. Obligatariusz cofnął złożone w dniu 21 czerwca 2012 r. oświadczenie, wobec czego Marvipol S.A. odstąpiła od procedury zamiany obligacji zamiennej serii B na akcje serii F.

W dniu 31 października 2012 r. na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 25 października 2012 r., Marvipol S.A. dokonała, w drodze subskrypcji prywatnej, emisji 1 602 szt. obligacji zwykłych na okaziciela, zerokuponowych serii "MVP310713OD01" o łącznej wartości nominalnej 16 020 tys. zł. Wykup obligacji nastąpi w dniu 31 lipca 2013 r. Obligacje nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym.

26. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
do 12 miesięcy	497	532
powyżej 1 roku do 3 lat	805	610
powyżej 3 do 5 lat	384	511
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 686	1 653

27. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie 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-12	31-gru-11
Inwestycja Mokotów Residence	-	33
Inwestycja Villa Avanti	-	14
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	28 608	14 223
Inwestycja Bielany Residence	21 615	967
Inwestycja Art Eco	279	-
Zaliczka na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	1 626	-
	52 128	15 237

28. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 039	-	1 039
Zwiększenia/Utworzenie	271	-	271
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(321)	-	(321)
Wartość na dzień 31 grudnia 2012 r.	989	-	989
Część krótkoterminowa	989	-	989
Część długoterminowa	-	-	-
	989	-	989
Wartość na dzień 31 grudnia 2011 r.	1 039	-	1 039
Część krótkoterminowa	1 039	-	1 039
Część długoterminowa	-	-	-
	1 039	-	1 039

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 536 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 Platany, 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-12	31-gru-11
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	39 291	9 673
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 389	1 722
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	475	232
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	669	693
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	41 824	12 320
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 389	1 722
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	40 435	10 598

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Spółki z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. 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 3 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 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

<i>w tysiącach złotych</i>	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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-12 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	2 805	-	2 805
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	155	-	155
180-360 dni	8	-	8
powyżej 360 dni	229	181	48
	3 197	181	3 016

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2012 i 2011 przedstawiono poniżej:

	31-gru-12	31-gru-11
Stan na początek okresu	181	188
Zmiana odpisu aktualizującego	-	(7)
Stan na koniec okresu	181	181

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-12	31-gru-11
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	43 577	54 943
<i>Pożyczka</i>	43 577	54 943
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	3 121	6 470
<i>Pożyczka</i>	106	225
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	3 015	6 245
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	189 506	184 502
<i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i>	189 506	184 502
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	438	6 142
<i>Środki pieniężne</i>	438	6 142
	236 642	252 057

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:		
<i>zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</i>	-	-
<i>kontrakty terminowe</i>	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	384 108	287 641
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	143 736	98 037
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	39 291	9 673
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	197 531	176 324
<i>kaucje</i>	1 864	1 954
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	1 686	1 653
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	384 108	287 641

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

	31-gru-12		31-gru-11	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(2 298)	2 298	(1 456)	1 456

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.

Zarząd Marvipol S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej spółki Marvipol S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

Na dzień 31 grudnia 2012 roku łączna kwota zobowiązań Marvipol S.A. przypadających do spłaty w 2013 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 207 314 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 52 128 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 207 314 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 155 186 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

W wyniku dokonanej analizy Zarząd określił następujące główne źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

a) Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Rezydencja ArtEco, Bielany Residence) lub wprowadzonych do oferty Marvipol S.A. w 2013 roku (Hill Park Apartments). Zarząd Marvipol S.A. szacuje, że w 2013 roku Spółka sprzeda ok. 340-360 mieszkań.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence i Rezydencja ArtEco), zawartych przed 31.12.2012 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach. Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka posiadała 354 zawartych umów sprzedaży mieszkań w obecnie realizowanych projektach deweloperskich, które będą, zgodnie z harmonogramami płatności generować dodatnie przepływy pieniężne w 2013 roku.

c) Nadwyżka gotówki generowanej przez segment myjni.

d) Gotówka pozyskana w ramach transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Ze względu na fakt, iż zadłużenie Marvipol S.A., w tym przede wszystkim wynikające z wyemitowanych obligacji jest wykorzystywane w znacznej części do finansowania spółek zależnych (np. spółki celowe realizujące projekty deweloperskie) naturalnym jest fakt, iż będą one w znacznym stopniu partycypować w jego obsłudze. Spółka Marvipol będzie pozyskiwała środki finansowe ze spółek należących do jej grupy kapitałowej (m.in. spółek działających w ramach segmentu motoryzacyjnego) m.in. w ramach pożyczek.

Ponadto Zarząd Marvipol S.A. analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Spółki wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. W ramach powyższych w zaawansowanym stadium przygotowań są:

- przeprowadzenie emisji akcji (w ramach oferty prywatnej lub publicznej),
- przeprowadzenie emisji obligacji (w tym rolowanie obligacji wyemitowanych dotychczas),
- pozyskanie nowych kredytów bankowych.

Powyższe nie stanowią katalogu zamkniętego, a ich realizacja będzie uzależniona od warunków finansowych i korzyści jakie przyniosą Spółce.

Pomimo widocznego spowolnienia na rynku mieszkaniowym, Spółka sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych (w pierwszych dwóch miesiącach 2013 roku nabywców znalazło 60 mieszkań). Ponadto Spółka prowadzi rentowną działalność w ramach segmentu myjni.

Zdaniem Zarządu, pomimo złożonej sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz niepewności w zakresie rozwoju sytuacji gospodarczej w Polsce w 2013 roku, nie ma istotnego zagrożenia działalności Spółki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności. w tym realizacji projektów deweloperskich.

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 2012 roku i 31 grudnia 2011 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 2012 roku 28,03 % (31 grudnia 2011 r.: 33,68 %). 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

Niedzyskontowane płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
do roku	944	1 539
1 do 5 lat	3 175	3 505
powyżej 5 lat	2 286	3 242
	6 405	8 286

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 2012 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 2 705 tys. zł (31 grudnia 2011: 3 710 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2012 roku opłaty czynszowe w kwocie 2 492 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2011: 1 093 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 551 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 0 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 49 tys. zł, na zapasie w kwocie 545 tys. zł.

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

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

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
do roku	-	16
1 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	-	16

Do dnia 31 grudnia 2012 roku uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 188 tys. zł (31 grudnia 2011: 188 tys. zł). Ze względu na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Koszykowej w styczniu 2013 roku w kolejnych latach nie będzie przychodu z wyżej wymienionego tytułu.

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 2012 roku wynosi 155 036 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 208 676 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. Wyrokiem z 29 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny (sygn. akt I C 818/07) oddalił powództwo Michała Jaworskiego przeciwko Marvipol S.A. o ukształtowanie stosunku prawnego – wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Wyrok nie jest prawomocny.

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.

W 2010 roku na skutek podziału nieruchomości przy ul. Pasymskiej, której właścicielem jest Spółka, Prezydent M. St. Warszawy ustalił opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w kwocie 458 tys. zł. Marvipol S.A. złożyła odwołanie od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, które utrzymały decyzję Prezydenta w mocy. Spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sadu Administracyjnego. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sprawa pozostaje niezakończona. Na dzień 31 grudnia 2012 roku nie utworzono rezerw na kwotę opłaty, ponieważ Zarząd stoi na stanowisku, iż rozstrzygnięcie sprawy będzie korzystne dla Spółki.

Spółka została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu została opisana w nocy 28. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie jest w stanie oszacować kwoty z tytułu kolejnych ewentualnych sporów z powyższego tytułu.

W dniu 19.12.2012 roku Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 38.250 tys. zł spółce zależnej JLR Polska Sp. z o.o. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 19 grudnia 2012 roku umowy faktoringu pomiędzy JLR Polska Sp. z o.o. a Bankiem Millennium S.A.

W dniu 5 lipca 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z Borders A-R Sp z o.o. z siedzibą w Warszawie Przedwstępną Umowę Sprzedaży, w której przedmiotem było nabycie przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w rejonie ul. Marywilskiej o powierzchni 7,63 ha wraz z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy nieruchomości na ca. 70 tys. m² PUM oraz prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę dla I etapu inwestycji. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 37 000 tys. zł. Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić w terminie do 21 grudnia 2012 roku po spełnieniu się określonych w umowie warunków. Umowa nie została zawarta.

Spółka Marvipol S.A. w dn. 12 października 2012 r. złożyła pozew przeciwko Borders A-R Sp z o.o. o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego tj. przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości, na skutek skutecznie złożonego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem istotnego błędu tj. oświadczenia o zawarciu umowy przedwstępnej. Wartość przedmiotu sporu 45 510 tys. zł.

W dniu 8 marca 2013 r. do Spółki wpłynął pozew Borders A-R przeciwko Marvipol S.A. o zawarcie umowy przyrzeczonej nieruchomości w rejonie ul. Marywilskiej (zastępcze oświadczenie woli). Wartość przedmiotu sporu 45.510 tys. zł. Pozew ten Zarząd Spółki uważa za niezasadny wobec skutecznego jego zdaniem uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem istotnego błędu.

Na powyższą sprawę Spółka nie utworzyła rezerwy, ponieważ uważa roszczenie Borders A-R Sp. z o.o. za niezasadne, gdyż spółka ta dochodzi świadczenia (zawarcia umowy przyrzeczonej) na podstawie nieważnej zdaniem Zarządu Spółki umowy przedwstępnej, wobec skutecznego zdaniem Zarządu Spółki uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli obejmującego zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w notce 28.

34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Andrzej Nizio - Prezes Zarządu do 09.08.2012 r.
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu
Tomasz Wajskerber - Członek Zarządu

01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11
7 808	1 672
12	12
259	486
8 079	2 170

Ponadto Spółka dokonała transakcji sprzedaży lokalu mieszkalnego i lokali usługowych z Andrzejem Nizio na kwotę 4 007 tys. zł

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

Aleksander Chłopecki
Cezary Kozanecki
Ryszard Rapacki

01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11
23	20
4	-
12	16
39	36

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie pobierali wynagrodzenia z tytułu pełnionej funkcji.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

Sprzedaż produktów i usług

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11
Jednostki zależne w tym:	12 894	15 811	1 598	5 617
JLR Centrum Sp. z o.o.	349	306	30	88
JLR Polska Sp. z o.o.	233	245	24	23
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	47	61	4	4
JLR Łódź Sp. z o.o.	46	53	4	4
Zielona Italia Sp. z o.o.	11 706	14 880	1 234	5 480
Marvipol Development Sp. z o.o.	19	37	1	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	12	18	1	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	12	18	1	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	59	51	8	4
Caterham Polska Sp. z o.o.	13	21	2	1
AML Polska Sp. z o.o.	17	25	2	2
M Automotive Sp. z o.o.	8	21	1	1
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	15	20	8	-
Robo Wash Sp. z o.o.(dawniej Marvipol Capital Sp. z o.o)	231	6	251	1
Marvipol Property Sp. z o.o.	10	6	1	1
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	28	28	8	2
JLR Warszawa Sp. z o.o.	80	15	9	3
Marvipol Estate Sp. z o.o.	3	-	3	-
Le City Sp z o.o.	2	-	2	-
The City Sp. z o.o.	2	-	2	-
City Expansion Sp. z o.o.	2	-	2	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	86	110	8	36
	12 980	15 921	1 606	5 653

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	6 688	2 833	966	520
JLR Centrum Sp. z o.o.	129	122	27	6
JLR Polska Sp. z o.o.	110	61	10	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	10	13	5	16
JLR Łódź Sp. z o.o.	11	-	11	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	455	-	-	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	1 514	-	4	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	4 457	2 631	903	498
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	1	-	1	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Robo Wash Sp. z o.o.(dawniej Marvipol Capital Sp. z o.o.)	1	-	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-	-	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	-	6	-	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	-	5	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-	-	-
Le City Sp z o.o.	-	-	-	-
The City Sp. z o.o.	-	-	-	-
City Expansion Sp. z o.o.	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	121	-	-	-
	6 809	2 833	966	520

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11
Otrzymane dywidendy				
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	5 809	2 600	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-	-	-
JLR Polska Sp. z o.o.	12 000	-	8 000	-
	17 809	2 600	8 000	-

Kwota dywidend otrzymanych w gotówce w 2012 roku wyniosła 8 309 tys. zł pozostała część została skompensowana z pożyczkami.

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-11	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek		31-gru-12
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)							
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	600	-	7	2		605
Marvipol TM Sp. z o.o.	1 400	-	1 400	10	10		-
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 400	100	-	62	12		1 550
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	1 500	-	1 500	7	7		-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	-	300	300	6	6		-
	4 300	1 000	3 200	92	37		2 155

	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-11	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek		31-gru-12
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)							
AML Polska Sp. z o.o.	1 720	-	1 720	53	53		-
M Automotive Sp. z o.o.	770	580	800	57	57		550
Marvipol Development Sp. z o.o.	19 707	3 195	1 450	2 092	-		23 544
Zielona Italia Sp. z o.o.	27 426	5 200	32 626	1 828	1 799		30
JLR Polska Sp. z o.o.	5 000	4 400	9 400	252	252		-
JLR Centrum Sp. z o.o.	-	2 800	2 800	48	48		-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	300	775	-	91	39		1 127
Marvipol Property Sp. z o.o.	10	-	10	-	-		-
Robo Wash Sp. z o.o.	10	665	25	37	9		678
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	13 650	1 350	639	535		12 404
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	-	5 252	50	103	61		5 244
JLR Warszawa sp. z o.o.	-	3 430	3 430	7	7		-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	225	-	119	13	13		106
	55 168	39 947	53 780	5 220	2 873		43 683

35. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 11 maja 2012 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-042), przy ul. Nowy Świat 49, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 28 maja 2012 roku. Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2012 rok wynosi 63 tys. zł.

36. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Udział %

	31-12-2012	31-12-2011
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.	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%	100%
Robo Wash Sp z o.o.(dawniej Marvipol Capital Sp.z o.o.)	100%	100%
Marvipol Property Sp. z o.o.**	0%	0%
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	-
Le City Sp. z o.o.	100%	-
The City Sp. z o.o.	100%	-
City Expansion 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 2012 roku: 4,0882 PLN/EUR (na 31 grudnia 2011 r.: 4,4168 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 2012 roku 4,1736 PLN/EUR; (w 2011 r.: 4,1401 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	615 781	150 624	471 211	106 686
Aktywa trwałe	250 180	61 196	267 063	60 465
Aktywa obrotowe	365 601	89 428	204 148	46 221
Pasywa razem	615 781	150 624	471 211	106 686
Kapitał własny	172 634	42 227	158 698	35 930
Zobowiązania długoterminowe	235 833	57 686	271 137	61 388
Zobowiązania krótkoterminowe	207 314	50 710	41 376	9 368

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2012 31-12-2012		01-01-2011 31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	52 598	12 603	99 044	23 923
Koszty sprzedaży	(50 534)	(12 108)	(75 037)	(18 124)
Zyski z inwestycji	23 037	5 520	11 496	2 777
Zysk na działalności operacyjnej	25 101	6 014	35 503	8 575
Koszty finansowe netto	(23 231)	(5 566)	(17 550)	(4 239)
Zysk przed opodatkowaniem	1 870	448	17 953	4 336
Podatek dochodowy	2 650	635	(3 263)	(788)
Zysk netto za rok obrotowy	4 520	1 083	14 690	3 548

38. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2012 roku.

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 Nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO na dzień 30 czerwca 2015 roku.

W dniu 5 kwietnia 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, której przedmiotem jest wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 85 700 tys. złotych. Termin realizacji umowy ustalono na okres od 25 kwietnia 2012 roku do 28 lutego 2014 roku.

W dniu 10 maja 2012 roku Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa zawartej w dniu 20 października 2011 roku z Strabag Sp. z o.o., której przedmiotem jest wykonawstwo inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, usytuowanego na będącej własnością Spółki działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Sokratesa. Na mocy Aneksu, w związku ze zmianą zakresu prac, wartość przedmiotu Umowy uległa zmniejszeniu z kwoty 85.550.000,00 zł do kwoty 85.537.768,99 zł.

W dniu 31 maja 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. Umowę Kredytową Nr 02/204/12/Z/LF o kredyt odnawialny w PLN w wysokości nie przekraczającej 33 500 tys. zł z przeznaczeniem na refinansowanie części kosztów poniesionych z tytułu zakupu nieruchomości w rejonie ul. Powązkowskiej w Warszawie, a także na finansowanie w formie odnawialnej linii 80% kosztów netto budowy inwestycji „Art Eco Rezydencja” realizowanej na ww. nieruchomości. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 29 maja 2015 r. Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi łączna hipoteka umowna do kwoty 50 250 tys. zł na przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 5 lipca 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z Borders A-R Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Przedwstępną Umowę Sprzedaży, której przedmiotem jest nabycie przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w rejonie ul. Marywilskiej o powierzchni 7,63 ha wraz z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy nieruchomości na ca. 70 tys. m² PUM oraz prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę dla I etapu inwestycji. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 37 000 tys. zł. Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić w terminie do 21 grudnia 2012 roku w przypadku spełnienia się określonych w Umowie warunków, jednak w dn. 11 października 2012 r. zostało przez Marvipol S.A. złożone Oświadczenie o Uchyleniu się od oświadczenia woli obejmującego zobowiązanie do zawarcia umowy kupna - sprzedaży (przyrzeczonej) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, jako złożonego pod wpływem istotnych błędów wywołanych przez stronę sprzedającą tj. Borders A-R Sp. z o.o.

W dniu 1 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy. Na mocy uchwały Spółka wyemituje nie więcej niż 100 000 obligacji serii J o wartości nominalnej 1 000 zł każda - o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 000 000 zł, uprawniających do objęcia emitowanych przez Spółkę akcji zwykłych na okaziciela Spółki. W zamian za posiadane obligacje, Obligatariuszom przysługiwać będzie prawo do objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki, o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

W dniu 9 sierpnia 2012 roku Mariusz Wojciech Książek zrezygnował z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki Marvipol S.A. i został powołany na Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 9 sierpnia 2012 roku Andrzej Nizio zrezygnował z funkcji Prezesa Zarządu Spółki Marvipol S.A. i został powołany na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 7 września 2012 roku został podpisany pomiędzy Marvipol S.A. a BRE BANK S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 17 lipca 2006 roku. Na mocy aneksu okres kredytowania został przedłużony do dnia 27 września 2013 roku.

W dniu 12 września 2012 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął Uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendy na lata 2014 – 2020.

W dniu 13 września 2012 roku Zarząd Spółki Marvipol S.A. przekazał do publicznej wiadomości prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. na lata 2012 i 2013.

W dniu 2 października 2012 roku Marvipol S.A. otrzymała oświadczenie Ryszarda Rapackiego o rezygnacji z dniem 1 października 2012 roku z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.

W dniu 4 października 2012 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął Uchwałę w przedmiocie zmiany Uchwały Nr 1 z dnia 12 września 2012 roku w sprawie przyjęcia polityki dywidendy na lata 2014 – 2020.

W dniu 5 października 2012 roku została zawiązana spółka Marvipol Estate 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 Estate Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 15 października 2012 roku.

W dniu 17 października 2012 roku został podpisany pomiędzy Marvipol S.A. a BRE BANK S.A. aneks do umowy kredytu nr 02/430/10/Z/OB o kredyt obrotowy w PLN z dnia 27 października 2010 roku. Na mocy aneksu okres kredytowania został przedłużony do dnia 31 grudnia 2012 roku.

W dniu 30 października 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. powołało Cezarego Dariusza Kozaneckiego do składu Rady Nadzorczej Emitenta, jako członka niezależnego.

W dniu 31 października 2012 roku Marvipol S.A. wyemitowała zerokuponowe obligacje zwykłe na okaziciela w celu finansowania projektu deweloperskiego – zespołu mieszkaniowego wraz z częścią usługową „Hill Park Apartments” w Warszawie przy ul. Pasymskiej. Wielkość emisji: 1.602 szt. obligacji o łącznej wartości nominalnej 16 020 tys. zł; wartość nominalna obligacji: 10 tys. zł; cena emisyjna: 9.417,48 zł. Obligacje są w formie zdematerializowanej i nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Obligacje w dniu emisji były niezabezpieczone. W celu przyszłego zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji ustanowiona zostanie hipoteka o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do maksymalnej kwoty 40 000 tys. zł na rzecz obligatariuszy bez imiennego ich wskazywania, na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej o powierzchni 3,84 ha usytuowanej w Warszawie, w rejonie ulicy Pasymskiej. Wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 31 lipca 2013 roku kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji.

W dniu 6 listopada 2012 roku została zawiązana spółka The City Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki jest działalność deweloperska. Rejestracja The City Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 14 listopada 2012 r.

W dniu 6 listopada 2012 roku została zawiązana spółka Le City Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki jest działalność deweloperska. Rejestracja Le City Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 14 listopada 2012 r.

W dniu 6 listopada 2012 roku została zawiązana spółka City Expansion Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki jest działalność deweloperska. Rejestracja City Expansion Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 13 listopada 2012 r.

W dniu 9 listopada 2012 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Marvipol S.A., na który składają się Dokumenty: Podsumowujący, Rejestracyjny i Ofertowy, sporządzone w związku z ofertą publiczną akcji serii I oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii I oraz praw do akcji serii I.

W dniu 3 grudnia 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do Umowy Kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z 17 lipca 2006 roku, na mocy którego w związku z dokonaną w dniu 26 listopada 2012 r. wcześniejszą spłatą kredytu obrotowego w kwocie 5 000 tys. zł, zaciągniętego w BRE Bank S.A. przez Marvipol S.A. na mocy Umowy Kredytu nr 02/430/10/Z/OB o kredyt obrotowy w PLN, z dnia 27 października 2010 roku, a także zbyciem usytuowanego w Warszawie lokalu użytkowego o powierzchni ca. 522,5 m² stanowiącego część zabezpieczenia obydwu ww. kredytów, zmianie uległ sposób zabezpieczenia spłaty kredytu nr 02/316/06/Z/VV w taki sposób, iż stanowiąca dotychczasowe zabezpieczenie hipoteka umowna do kwoty 22 500 tys. zł na będących własnością Marvipol SA 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, zostaje zmniejszona do kwoty 15 000 tys. zł i ograniczona do będących własnością Marvipol S.A. nieruchomości - jednego znajdującego się na terenie Warszawy lokalu użytkowego o powierzchni ca. 152,5 m² oraz trzech usytuowanych w Mikołajkach działek gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

W dniu 7 grudnia 2012 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o odstąpieniu od oferty publicznej 7.400.000 akcji niemych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 0,20 zł każda i łącznej wartości nominalnej 1.480.000 zł złotych emitowanych na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 października 2012 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Marvipol S.A. w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii I z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru i zmiany statutu Marvipol S.A. Powodem odstąpienia od oferty publicznej jest niesatysfakcjonujący poziom zapisów na akcje nieme na okaziciela serii I Marvipol S.A., nie zapewniający objęcia wszystkich Akcji Oferowanych i w konsekwencji nie zapewniający osiągnięcia celów emisji.

W dniu 19 grudnia 2012 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Umowę Faktoringową, której przedmiotem jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Bank Millennium S.A. wierzytelności JLR Polska Sp. z o.o. w stosunku do określonych w treści umowy kontrahentów. Limit finansowania został w umowie określony na kwotę 25.500 tys. PLN. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zabezpieczeniem roszczeń Banku Millennium S.A. z umowy jest poręczenie Marvipol S.A. wg prawa cywilnego do kwoty 38.250 tys. PLN.

W dniu 3 stycznia 2013 roku Marvipol S.A. otrzymała następujące oświadczenia:

- oświadczenia Andrzeja Nizio, pełniącego funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej, o rezygnacji z dniem 3 stycznia 2013 roku, ze względów osobistych, z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- oświadczenia Ewy Nizio o rezygnacji z dniem 3 stycznia 2013 roku, ze względów osobistych, z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- oświadczenia Claudii Książek o rezygnacji z dniem 3 stycznia 2013 roku, ze względów osobistych, z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.

W dniu 4 stycznia 2013 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. powołało do składu Rady Nadzorczej Emitenta Wiesława Mariusza Różackiego, jako członka niezależnego, któremu powierzono pełnienie funkcji wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Konstantego Grzegorza Malejczyka, jako członka niezależnego.

W dniu 4 stycznia 2013 roku na podstawie zawartych w Statucie Marvipol S.A. uprawnień osobistych Mariusz Wojciech Książek powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Jacka Wojciecha Jonak.

W dniu 4 stycznia 2013 roku:

- Mariusz Wojciech Książek, na podstawie zawartych w Statucie Marvipol S.A. uprawnień osobistych, powierzył pełniącemu dotychczas funkcję wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- Członek Rady Nadzorczej Cezary Kozanecki oświadczył, iż od dnia 4 stycznia 2013 roku nie będzie spełniał opisanych w Statucie Marvipol S.A. kryteriów niezależnego członka Rady Nadzorczej.

W dniu 16 stycznia 2013 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A. podjęła uchwałę, mocą której niezależny Członek Rady Nadzorczej Wiesław Mariusz Różacki, pełniący funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, został delegowany na okres od 16 stycznia do 28 lutego 2013 r. do samodzielnego pełnienia czynności nadzorczych, w tym w szczególności do sprawowania stałego nadzoru nad bieżącymi pracami Zarządu Marvipol S.A.

W dniu 18 stycznia 2013 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do Umowy Kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z 17 lipca 2006 roku, na mocy którego kwota dopuszczalnego salda debetowego została ustalona na poziomie 7.500 tys. zł, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 października 2013 roku. Zmianie uległ sposób zabezpieczenia spłaty kredytu w taki sposób, iż stanowiąca dotychczasowe zabezpieczenie hipoteka umowna do kwoty 15.000.000 PLN na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - jednym znajdującym się na terenie Warszawy lokalu użytkowym o powierzchni ca. 152,5 m² oraz trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha, została zmniejszona do kwoty 11.250 tys. zł i ograniczona do będących własnością Marvipol S.A. trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działek gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

W dniu 23 stycznia 2013 roku został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa zawartej w dniu 5 kwietnia 2012 roku pomiędzy Marvipol S.A. a Eiffage Budownictwo Mitex S.A., której przedmiotem jest wykonawstwo przez Generalnego Wykonawcę inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastruktury technicznej na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Powązkowskiej. Na mocy Aneksu, w związku z akceptacją uzgodnień w projekcie wykonawczym, termin zakończenia prac został ustalony na dzień 30 kwietnia 2014 roku.

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/