

MARVIPOL S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 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 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	169 815	46 742
Pozostałe przychody operacyjne	7	11 040	5 856
		180 855	52 598
Amortyzacja		(1 485)	(1 373)
Zużycie materiałów i energii		(2 289)	(2 383)
Usługi obce	11	(128 159)	(29 304)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(8 775)	(8 560)
Wartość sprzedanych towarów i usług		(39)	(45)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(17 237)	(8 869)
Zyski z inwestycji	10	20 328	23 037
		43 199	25 101
Zysk na działalności operacyjnej			
Koszty finansowe	12	(23 190)	(23 231)
		20 009	1 870
Zysk przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy	13	(876)	2 650
Zysk netto z działalności kontynuowanej		19 133	4 520
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk netto		19 133	4 520
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		19 133	4 520
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej			
Podstawowy (zł)	23	0,50	0,12
Rozwodniony (zł)	23	0,48	0,15

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/
Warszawa, dnia 20 marca 2014 roku

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-13	31-gru-12
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	14	10 480	11 600
Wartości niematerialne	15	73	139
Nieruchomości inwestycyjne	16	2 766	5 252
Należności długoterminowe		-	-
Udzielone pożyczki	17	39 292	43 683
Pozostałe inwestycje długoterminowe	17	189 576	189 506
Aktywa trwałe razem		242 187	250 180
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19	394 064	348 579
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	1 350
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20	3 613	15 234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	19 560	438
Aktywa obrotowe razem		417 237	365 601
Aktywa razem		659 424	615 781

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-13	31-gru-12
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	22	8 310	7 385
Kapitał zapasowy		31 223	12 124
Kapitał rezerwowy		15 604	18 852
Akcje własne		(816)	(766)
Zyski zatrzymane		154 172	135 039
Kapitał własny		208 493	172 634
Kapitał własny razem		208 493	172 634
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	115 910	142 395
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	1 019	1 189
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	145 810	85 607
Pozostałe zobowiązania	29	4 278	1 389
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	6 129	5 253
Rezerwy	28	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		273 146	235 833
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	6 444	1 341
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	440	497
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	51 493	111 924
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	28 537	40 435
Przychody przyszłych okresów	27	90 537	52 128
Rezerwy	28	334	989
Zobowiązania krótkoterminowe razem		177 785	207 314
Zobowiązania razem		450 931	443 147
Kapitał własny i zobowiązania razem		659 424	615 781

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
Zysk netto za okres	19 133	4 520
Amortyzacja	1 485	1 373
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(20 252)	(23 032)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(76)	56
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	292	-
Koszty finansowe	19 221	18 499
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(95)	(3 550)
Likwidacja środków trwałych	156	-
Podatek dochodowy	876	(2 650)
Zmiana stanu zapasów	(31 383)	(140 546)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	11 621	1 868
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(655)	(50)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych		
z wyłączeniem kredytów i leasingu	(9 009)	29 504
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	38 409	36 891
Podatek zwrócony	1 350	(1 350)
Podatek zapłacony	-	445
Rozliczenie obligacji serii B	(5 068)	-
Koszty emisji obligacji	641	3 118
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	26 646	(74 904)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	1 449	2 876
Dywidendy otrzymane	16 302	8 309
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	265	4 958
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	2 270	-
Skup akcji własnych	(50)	(3 269)
Sprzedaż akcji własnych	-	12 685
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(306)	(1 475)
Nabycie aktywów finansowych	(70)	-
Wniesienie wkładów pieniężnych	-	(193)
Pożyczki udzielone	(6 704)	(39 947)
Splata udzielonych pożyczek	13 596	50 468
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	26 752	34 412

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z emisji akcji	20 024	-
Wpływy netto z emisji obligacji	109 000	15 295
Wykup obligacji	(109 143)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	42 965	124 423
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(64 751)	(78 724)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(547)	(583)
Odsetki zapłacone	(31 824)	(25 623)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(34 276)	34 788

Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu

Środki pieniężne na koniec okresu

Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania

	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
	20 024	-
	109 000	15 295
	(109 143)	-
	42 965	124 423
	(64 751)	(78 724)
	(547)	(583)
	(31 824)	(25 623)
	(34 276)	34 788
	19 122	(5 704)
	438	6 142
	19 560	438
	4 902	27

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

		Nota					
w tysiącach złotych		Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
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
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.	22	7 385	(766)	12 124	18 852	135 039	172 634
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	-	-	-
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	(3 248)	-	(3 248)
Nabycie akcji własnych		-	(50)	-	-	-	(50)
Emisja akcji		925	-	19 099	-	-	20 024
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	19 133	19 133
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r.		8 310	(816)	31 223	15 604	154 172	208 493

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Marvipol SA. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-838, 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 2013 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 nocie 30 (punkt „Ryzyko płynności”) Informacji objaśniających.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2013 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 2012 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 2013 roku:

- MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej”, zatwierdzony 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 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 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe, zatwierdzone w UE w dniu 4 marca 2013 roku (obowiązujące 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 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujące 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 (obowiązujące 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 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2009-2011)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa, zatwierdzone w UE w dniu 27 marca 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub po tej dacie)
- Interpretacja KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”, zatwierdzona w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)

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

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

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzony 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”, zatwierdzony 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”, zatwierdzony 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 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzony 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”, zatwierdzony 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 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” oraz MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” – objaśnienia na temat przepisów przejściowych, zatwierdzone w UE w dniu 4 kwietnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone w UE w dniu 20 listopada 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 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)
- Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – Ujawnianie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące 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.

Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień [dzień publikacji sprawozdania finansowego] nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” oraz późniejsze zmiany (nie została określona jeszcze data obowiązującego wejścia w życie)
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie)
- Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty publiczne” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

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 nie działającym 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 nie działającym 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 inwestycyjnej przeznaczonej 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 budową lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

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

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

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

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

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

(ii) Aktywa niefinansowe

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

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

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszyły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

i) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

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

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

j) Rezerwy

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

(i) Umowy rodzące obciążenia

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

k) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane 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 deweloperska		Myjnie		Razem	
	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
Działalność kontynuowana						
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	145 986	23 375	-	-	145 986	23 375
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	9 700	9 445	9 700	9 445
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	622	859	-	-	622	859
Przychody z tytułu najmu	77	367	-	-	77	367
Przychody ze sprzedaży pozostałej	12 619	11 904	-	-	12 619	11 904
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	811	792	-	-	811	792
Pozostałe przychody operacyjne	11 040	2 224	-	82	11 040	2 306
Przychody razem z działalności kontynuowanej	171 155	39 521	9 700	9 527	180 855	49 048
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	171 155	39 521	9 700	9 527	180 855	49 048
Wynik segmentu	22 741	218	715	643	23 456	861
Nieprzypisane koszty					(388)	(2 347)
Zyski z inwestycji					20 328	23 037
Wynik ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych					(197)	3 550
Zysk na działalności operacyjnej					43 199	25 101
Koszty finansowe netto					(23 190)	(23 231)
Podatek dochodowy					(876)	2 650
Zysk netto na działalności kontynuowanej					19 133	4 520
Działalność zaniechana					-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej					-	-
Zysk netto					19 133	4 520
Inne całkowite dochody					-	-
Inne całkowite dochody (netto)					-	-
Całkowite dochody ogółem					19 133	4 520
Aktywa segmentów						
Aktywa segmentu	400 527	355 365	7 402	8 255	407 929	363 620
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	251 495	252 161
Aktywa razem					659 424	615 781
Zobowiązania segmentów						
Zobowiązania segmentu	405 736	432 898	1 518	2 446	407 254	435 344
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	43 677	7 803
Zobowiązania razem					450 931	443 147
Wydatki inwestycyjne	306	1 445	-	30	306	1 475
Amortyzacja	684	642	801	731	1 485	1 373

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Przychody ze sprzedaży mieszkań	145 986	23 375
Przychody ze sprzedaży usług myjni	9 700	9 445
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	77	367
Przychody z zarządzania budynkami	622	859
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	811	792
Przychody ze sprzedaży pozostałej	12 619	11 904
	169 815	46 742

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

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów	4 809	1 515
Odszkodowania i kary umowne	413	96
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	89	-
Wynik na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(197)	3 550
Przychody z tytułu odsetek od kontrahentów	46	22
Pozostałe przychody operacyjne	812	673
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych*	5 068	-
	11 040	5 856

*Z powyższej kwoty 3 248 tys. zł dotyczy rozliczenia części kapitałowej, natomiast 1 820 tys. zł dotyczy rozliczenia części zobowiązaniowej obligacji zamiennych serii B. Obligacje zostały wykupione bez zamiany na akcje Spółki.

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(4 752)	(1 524)
Koszty odpisów należności i utworzenia rezerw	(65)	(271)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(2 672)	(2 492)
Podatki i opłaty	(769)	(689)
Składki PFRON	(153)	(146)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(174)	(348)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(1 624)	(551)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(271)	(257)
Ubezpieczenia	(119)	(96)
Koszty podróży służbowych	(14)	(36)
Reklama	(187)	(360)
Opłaty licencyjne	(5 361)	(1 940)
Inne	(1 076)	(159)
	(17 237)	(8 869)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Wynagrodzenia	(7 301)	(7 105)
Ubezpieczenia społeczne	(1 474)	(1 455)
	(8 775)	(8 560)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	3 833	5 223
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	117	61
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	76	(56)
Dywidendy otrzymane	16 302	17 809
	20 328	23 037

11. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Koszt wytworzenia sprzedanych mieszkań	(114 267)	(20 637)
Inne	(13 892)	(8 667)
	(128 159)	(29 304)

12. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(19 139)	(18 398)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(82)	(101)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(7)	(3)
Prowizje od kredytów	(866)	(930)
Koszt obsługi obligacji	(2 935)	(3 729)
Inne	(161)	(70)
	(23 190)	(23 231)

13. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	-	-
	-	-
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	876	(2 650)
Podatek dochodowy	876	(2 650)

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Zysk netto za rok obrotowy	19 133	4 520
Podatek dochodowy	876	(2 650)
Zysk przed opodatkowaniem	20 009	1 870
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	3 802	355
Dywidendy	(3 098)	(3 384)
Zysk na sprzedaży akcji własnych	-	274
Pozostałe różnice trwale między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	172	105
	876	(2 650)

14. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych									
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych									
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
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	927	-	(927)	-
Zbycie	-	(1 746)	-	-	(89)	-	-	(93)	(1 928)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 r.	1 455	8 831	396	3 825	2 487	2 219	524	69	19 806
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	1 455	8 831	396	3 825	2 487	2 219	524	69	19 806
Nabycie	-	-	-	23	369	100	-	126	618
Przeniesienia ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	49	-	(49)	-
Zbycie	-	-	-	(18)	(565)	(182)	-	-	(765)
Likwidacja	-	-	-	(263)	(8)	(157)	(46)	(146)	(620)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.	1 455	8 831	396	3 567	2 283	2 029	478	-	19 039
w tysiącach złotych									
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 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
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)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	(3 356)	(72)	(1 922)	(1 584)	(793)	(479)	-	(8 206)
Amortyzacja za okres	-	(372)	(22)	(423)	(325)	(245)	(25)	-	(1 412)
Zbycie	-	-	-	16	561	18	-	-	595
Likwidacja	-	-	-	261	-	157	46	-	464
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	(3 728)	(94)	(2 068)	(1 348)	(863)	(458)	-	(8 559)
Wartość netto									
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
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	1 455	5 475	324	1 903	903	1 426	45	69	11 600
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	1 455	5 103	302	1 499	935	1 166	20	-	10 480

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 1 504 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 1 985 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 4 932 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 5 077 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 24).

Środki trwałe w budowie

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 zł. (31 grudnia 2012 r.: 69 tys. zł).

15. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość brutto

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.	163
Nabycie	173
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 r.	336
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	336
Nabycie	8
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.	344

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

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)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r., w tym:	(197)
Amortyzacja za okres	(74)
Zbycie	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.	(271)

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2012 r.	17
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	139
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	139
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	73

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

16. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
Wartość netto na początek okresu	5 252	14 804
Przeniesienie na zapasy	-	(9 496)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(2 562)	-
Zmiana wartości godziwej	76	(56)
Wartość netto na koniec okresu	2 766	5 252

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	-	188
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	-	48
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	6	84

Nieruchomości inwestycyjne obejmują 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 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 2013 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 5 766 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 5 252 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

31 stycznia 2013 roku Spółka sprzedała nieruchomość inwestycyjną położoną w Warszawie.

17. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Pożyczki udzielone	39 292	43 683
Udziały w jednostkach powiązanych	189 576	189 506
	228 868	233 189

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Pożyczka M Automotive Sp. z o.o.	555	550
Pożyczka Marvipol Development Sp. z o.o.	25 142	23 544
Pożyczka Zielona Italia Sp. z o.o.	-	30
Pożyczka Lotus Warszawa Sp. z o.o.	1 099	1 127
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Capital Sp. z o.o.)	1 106	678
Pożyczka P.Z.-BUD Sp. z o.o.	10 808	5 244
Pożyczka Marvipol TM Sp. z o.o.	-	12 404
Pożyczka Verbis Gamma Sp z o.o. SKA	582	-
Pożyczki pozostałe	-	106
	39 292	43 683

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
JLR Polska Sp. z o.o.	4 922	4 922
JLR Centrum Sp. z o.o.	7 168	7 168
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270
Marvipol Development Sp. z o.o.	150	150
Zielona Italia Sp. z o.o.	35 485	35 485
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	3 222	3 222
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931
JLR Łódź Sp. z o.o.	6 471	6 471
Caterham Polska Sp. z o.o.	478	478
AML Polska Sp. z o.o.	2 503	2 503
Marvipol TM Sp. z o.o.	390	390
M Automotive Sp. z o.o.	803	803
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	504	504
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	202
JLR Warszawa Sp. z o.o.	4 243	4 243
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Managment Sp.z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum		
Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp z o.o.)	6	1
Central Park Ursynów 1 Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	6	1
Gdański City Center Sp z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)	6	1
Marvipol Property Sp. z o.o.	55	-
	189 576	189 506

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	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(100)	(126)	(100)	(126)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 831)	(2 187)	(1 831)	(2 187)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	10	-	-	-	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	88	10	(1 037)	(561)	(949)	(551)
Świadczenia pracownicze	69	54	-	-	69	54
Rezerwy	33	101	-	-	33	101
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	7 627	126	(9 539)	(189)	(1 912)	(63)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	-	-	-	-	-
Odpisy zapasów	23	23	-	-	23	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji	667	1 422	(4 674)	(3 093)	(4 007)	(1 671)
Strata podatkowa	5 990	2 602	-	-	5 990	2 602
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 497	4 348	(20 626)	(9 601)	(6 129)	(5 253)
Kompensata	(14 497)	(4 348)	14 497	4 348	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(6 129)	(5 253)	(6 129)	(5 253)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2012	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2013
Rzeczowe aktywa trwałe	(126)	26	(100)
Nieruchomości inwestycyjne	(2 187)	356	(1 831)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	(10)	-
Pożyczki udzielone i otrzymane	(551)	(398)	(949)
Świadczenia pracownicze	54	15	69
Rezerwy	101	(68)	33
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(63)	(1 849)	(1 912)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	-	-
Odpisy zapasów	23	-	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od obligacji	(1 671)	(2 336)	(4 007)
Strata podatkowa	2 602	3 388	5 990
	(5 253)	(876)	(6 129)

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 i powiązane z nimi aktywa	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
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	-	-	-	-	-
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 przejściowych 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 i powiązane z nimi aktywa	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)	-
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	-	-
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)

19. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Produkcja w toku	151 974	346 550
Wyroby gotowe	241 869	1 782
Towary	221	247
	394 064	348 579

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2013 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary i części
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	122	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	82 061	-
Inwestycja Hill Park Apartments	25 120	74 096	-
Inwestycja Powązkowska	111 288	-	-
Inwestycja Bielany Residence	-	85 590	-
Inwestycja Chodzonego	5 511	-	-
Inwestycja Mikołajki	10 055	-	-
Inne	-	-	221
	151 974	241 869	221

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 14 291 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 17 052 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 21 053 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 16 488 tys. zł).

W roku 2013 przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 114 267 tys. zł.

Zarząd zweryfikował wartość (na dzień 31 grudnia 2013 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 2013 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 przewyższają poniesione koszty.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2013 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały częściowo sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych.

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

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
Należności z tytułu dostaw i usług	2 881	3 015
Pozostałe należności	357	11 991
Rozliczenie międzyokresowe	375	228
	3 613	15 234

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
Środki pieniężne w kasie	120	85
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	19 440	353
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	19 560	438

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach 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 2013 roku wynosi 4 902 tys. zł.

22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-13	31-gru-12
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	4 628 452	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	36 923 400
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2013 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek*	29 663 323	29 663 323	5 932 665	71,39%	71,39%
Pionier Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	2 863 742	572 748	6,90%	6,90%
Marvipol S.A.	80 928	80 928	16 186	0,19%	0,19%
Inne podmioty	8 943 859	8 943 859	1 788 772	21,52%	21,52%
	41 551 852	41 551 852	8 310 370	100,00%	100,00%

*W wykazie nie uwzględniono 1.778.400 akcji uprawniających do 1.778.400 głosów na Walnym Zgromadzeniu, których właścicielem jest Cosinda Holdings Limited - podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

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.

Obligacje zostały wykupione w terminie bez zamiany na akcje Spółki. Informacje o rozliczeniu w nocy 7 oraz 24.

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.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania żadna z obligacji serii D nie została zamieniona na akcje.

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 2013 r. łącznie 80.928 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 2013 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 2 października 2013 roku, na podstawie uchwały Zarządu, Spółka dokonała podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria J. W drodze subkrypcji prywatnej objętych zostało 4.628.452 akcje serii J, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, zatem kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 925.690,40 zł, tj. do kwoty 8.310.370,40 zł. Postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy o zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego miało miejsce w dniu 11 października 2013 roku.

23. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2013 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	31-gru-13	31-gru-12
podstawowy zysk	19 133	4 520

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-13	31-gru-12
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	4 628 452	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	37 950 536	36 923 400
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,50	0,12

Rozwodniony zysk przypadający na 1 akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2013 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-13	31-gru-12
rozwodniony zysk	19 445	6 572

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-13	31-gru-12
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	4 628 452	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	37 950 536	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	2 368 538	5 877 307
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	40 319 074	42 800 707

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 83,33 akcji za 1 obligację przy cenie konwersji na poziomie 13 zł za akcję (informacje w notcie 22).

Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,48	0,15
--	-------------	-------------

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-13	31-gru-12
Kredyty bankowe razem	87 022	141 581
Pożyczki	35 332	2 155
w tym :		
część krótkoterminowa	6 444	1 341
część długoterminowa	115 910	142 395

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
do 12 miesięcy	6 444	1 341
powyżej 1 roku do 3 lat	80 578	81 936
powyżej 3 do 5 lat	35 332	60 459
powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	122 354	143 736

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
w walucie polskiej	122 354	143 736
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	122 354	143 736

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :

	31-gru-13	31-gru-12
dla kredytów w PLN	5,53-9,53%	7,14-7,29%
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. kredyt spłacony 12.06.2013	1015063965 05.10.2006	1 935	-	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
BRE Bank S.A. kredyt spłacony 06.12.2013	02/289/06/Z/OB 17.07.2006	80 000	-	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	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 18.01.2013	7 500	-	31.12.2014	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A.	1788/10/400/04 08.11.2010	4 000	-	28.06.2014	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BRE Bank S.A. aneks kredyt spłacony 27.11.2013	02/579/10/Z/LF 17.12.2010 21.11.2011	27 500	-	30.10.2014	hipoteka kaucyjna na nieruchomości 41 250 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Apartamenty Mokotów Park II i III etap

Kredytodawca	nr umowy	przyznana kwota kredytu	kwota zadłużenia kredytu	termin spłaty	zabezpieczenia
BOŚ S.A.	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011	58 305	58 128	30.06.2015	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A. kredyt spłacony 14.06.2013	2860/11/406/04 z 21.07.2011	2 500	-	20.07.2014	hipoteka na nieruchomości 4 250 tys. zł
Bank Millennium S.A. kredyt spłacony 28.01.2014, wykreślenie hipoteki 07.03.2014	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	6 444	28.08.2014	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/Z/LF z 31.05.2012	33 500	22 450	29.05.2015	hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco
Razem		255 240	87 022		

25. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12	Zmiana stanu w 2013 roku
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	70 191	70 191	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	257 057	148 057	109 000
Koszty emisji	(10 320)	(8 970)	(1 350)
Wpływy z emisji obligacji netto	316 928	209 278	107 650
Część ujęta w kapitałach własnych	(6 059)	(6 059)	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	8 068	6 076	1 992
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	1 514	1 919	(405)
Wycena obligacji	7 066	5 567	1 499
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	(5 068)	-	(5 068)
Wykup obligacji	(125 146)	(19 250)	(105 896)
Razem	197 303	197 531	(228)
Część krótkoterminowa	51 493	111 924	
Część długoterminowa	145 810	85 607	
	197 303	197 531	

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii H	20 000	stałe	blokada finansowa na 3,32 mln szt. akcji Marvipol S.A.	04.01.2014 wykupione w terminie
Obligacje zwykłe serii I	39 062	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	08.04.2014
Obligacje zamienne serii D	30 791	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.09.2014
Obligacje zwykłe serii K	16 020	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii L	28 980	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii M	4 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	01.07.2016
Obligacje zwykłe serii N	60 000	WIBOR 1M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	30.11.2016

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
do 12 miesięcy	51 493	111 924
powyżej 1 roku do 3 lat	145 810	85 607
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	197 303	197 531

26. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
do 12 miesięcy	440	497
powyżej 1 roku do 3 lat	175	805
powyżej 3 do 5 lat	844	384
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 459	1 686

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-13	31-gru-12
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	8 833	28 608
Inwestycja Bielany Residence	48 479	21 615
Inwestycja Art Eco	33 082	279
Inwestycja Hill Park Apartments	124	-
Zaliczka na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	1 626
Pozostałe	19	-
	90 537	52 128

28. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2013 r.	989	-	989
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(655)	-	(655)
Wartość na dzień 31 grudnia 2013 r.	334	-	334
Część krótkoterminowa	334	-	334
Część długoterminowa	-	-	-
	334	-	334
Wartość na dzień 31 grudnia 2012 r.	989	-	989
Część krótkoterminowa	989	-	989
Część długoterminowa	-	-	-
	989	-	989

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

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

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

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu 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. Rezerwa została wykorzystana częściowo w 2013 roku. Do wykorzystania pozostaje kwota 219 tys. zł.

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. Rezerwa została wykorzystana w 2013 roku.

Spółka została pozwana przez nabywcę mieszkania z inwestycji Osiedle Platany, któremu rozwiązała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2013 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-13	31-gru-12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	25 325	39 291
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	4 278	1 389
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	641	475
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	2 571	669
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	32 815	41 824
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 278	1 389
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	28 537	40 435

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, 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.

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

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 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

<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	154	-	154
180-360 dni	8	-	8
powyżej 360 dni	229	181	48
	3 196	181	3 015

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-13 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	2 808	-	2 808
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	48	-	48
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	25	-	25
	2 881	-	2 881

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2013 i 2012 przedstawiono poniżej:

	31-gru-13	31-gru-12
Stan na początek okresu	181	181
Zmiana odpisu aktualizującego	(181)	-
Stan na koniec okresu	-	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-13	31-gru-12
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	39 687	43 577
<i>Pożyczka</i>	39 292	43 577
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	395	-
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	2 486	3 121
<i>Pożyczka</i>	-	106
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	2 486	3 015
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	189 576	189 506
<i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i>	189 576	189 506
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	19 560	438
<i>Środki pieniężne</i>	19 560	438
	251 309	236 642

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
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	351 360	384 108
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	122 354	143 736
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	25 325	39 291
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	197 303	197 531
<i>kaucje</i>	4 919	1 864
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	1 459	1 686
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	351 360	384 108

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

	31-gru-13		31-gru-12	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(2 647)	2 647	(2 298)	2 298

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 2013 roku łączna kwota zobowiązań Marvipol S.A. przypadających do spłaty w 2014 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 177 785 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 90 537 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 177 785 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 87 248 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 2014 roku Spółka podpisze umowy deweloperskie na ok. 200 - 280 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 31.12.2013 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.

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.

Pomimo nadal trwającego spowolnienia na rynku mieszkaniowym, Spółka sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwi niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych. 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 2014 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 2013 roku i 31 grudnia 2012 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 2013 roku 31,6% (31 grudnia 2012 r.: 28,03 %). 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.

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

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

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
do roku	1 016	944
1 do 5 lat	2 758	3 175
powyżej 5 lat	2 181	2 286
	5 955	6 405

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 2013 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 2 433 tys. zł (31 grudnia 2012: 2 705 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2013 roku opłaty czynszowe w kwocie 2 672 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2012: 2 492 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 1 623 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2013 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 551 tys. zł, na zapasie w kwocie 0 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-13	31-gru-12
do roku	-	16
1 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	-	16

W roku 2013 nie uzyskano przychodów z tytułu leasingu operacyjnego ponieważ nieruchomość została sprzedana (31 grudnia 2012: 188 tys. zł).

32. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 26 390 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 155 036 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 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 nocie 28. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie jest w stanie oszacować kwoty z tytułu kolejnych ewentualnych sporów z powyższego tytułu.

W dniu 19 grudnia 2013 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 2013 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. 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.

W dniu 23 października 2013 r. wpłynął do Spółki pozew Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych POL-AQUA S.A. na kwotę 8.382.446 zł, obejmujący roszczenie o zapłatę w związku z realizacją zadania inwestycyjnego, a także z wypłaconą na rzecz Spółki gwarancją bankową. W dniu 4 grudnia 2013 r. Spółka otrzymała rozszerzenie pozwu o łączną kwotę 8.970.988 zł z tytułu rozliczenia ww. inwestycji oraz z tytułu naliczenia kary umownej w związku z rzekomym odstąpieniem POL-AQUA S.A. od ww. umowy z winy inwestora.

Spółka stoi na stanowisku, iż roszczenia POL-AQUA S.A. są niezasadne – opierają się na założeniu że POL-AQUA S.A. skutecznie odstąpiła od umowy, co w ocenie Spółki było nieskuteczne, a zatem wszystkie za tym idące roszczenia POL-AQUA S.A. także są niezasadne. Gwarancja bankowa została zasadnie i skutecznie zatrzymana na zabezpieczenie usunięcia wad i usterek.

Na powyższą sprawę Spółka nie utworzyła rezerwy, ponieważ uważa roszczenie POL-AQUA S.A. za niezasadne.

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

Mariusz Książek - Prezes Zarządu od 9 sierpnia 2012
 Andrzej Nizio - Prezes Zarządu do 9 sierpnia 2012 r.
 Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu do 31 grudnia 2013
 Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu do 30 lipca 2013 r.
 Mariusz Poławski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013
 Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.

01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
-	-
-	7 808
12	12
-	259
136	-
-	-
12	8 079

Ponadto w 2012 roku 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
 Konstanty Malejczyk
 Wiesław Różacki
 Jacek Jonak
 Ryszard Rapacki

01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
35	23
-	4
24	-
89	-
-	-
-	12
148	39

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	14 048	12 894	365	1 598
JLR Centrum Sp. z o.o.	298	349	25	30
JLR Polska Sp. z o.o.	248	233	30	24
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	43	47	4	4
JLR Łódź Sp. z o.o.	43	46	4	4
Zielona Italia Sp. z o.o.	9 834	11 706	4	1 234
Marvipol Development Sp. z o.o.	15	19	1	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	11	12	1	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	11	12	1	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	119	59	5	8
Caterham Polska Sp. z o.o.	12	13	1	2
AML Polska Sp. z o.o.	15	17	2	2
M Automotive Sp. z o.o.	11	8	2	1
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	12	15	1	8
Robo Wash Sp. z o.o.	11	231	-	251
Marvipol Property Sp. z o.o.	176	10	204	1
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	20	28	-	8
JLR Warszawa Sp. z o.o.	92	80	-	9
Marvipol Estate Sp. z o.o.	3 006	3	1	3
Central Park Ursynów 1 Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	11	2	16	2
Marvipol Managment sp.z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o.)	11	2	16	2
Gdański City Center Sp z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)	11	2	5	2
Verbis Gamma Sp. z o.o.	4	-	4	-
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	34	-	38	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	64	86	4	8
	14 112	12 980	369	1 606

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	2 272	6 688	2 595	966
JLR Centrum Sp. z o.o.	51	129	1	27
JLR Polska Sp. z o.o.	76	110	-	10
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	10	-	5
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	11	-	11
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	455	-	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	2 142	1 514	2 594	4
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	4 457	-	903
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	2	1	-	1
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Robo Wash Sp. z o.o.	1	1	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-	-	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	-	-	-	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	5
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-	-	-
Central Park Ursynów 1 Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	-	-	-	-
Marvipol Managment sp.z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp z o.o.)	-	-	-	-
Gdański City Center Sp z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)	-	-	-	-
Verbis Gamma sp. z o.o.	-	-	-	-
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	351	121	20	-
	2 623	6 809	2 615	966

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
Otrzymane dywidendy				
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	-	5 809	-	-
JLR Łódź sp. z o.o.	1 907	-	-	-
JLR Gdańsk sp. z o.o.	1 111	-	-	-
JLR Warszawa sp. z o.o.	3 485	-	-	-
JLR Polska Sp. z o.o.	9 799	12 000	-	8 000
	16 302	17 809	-	8 000

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-12	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-13
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
JLR Warszawa Sp. z o.o.	605	4 195	300	363	330	4 533
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	6 000	-	125	25	6 100
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 550	-	-	150	-	1 700
JLR Polska Sp. z o.o.	-	19 201	4 926	780	659	14 396
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	11 000	2 398	374	374	8 602
	2 155	40 396	7 624	1 792	1 388	35 331

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-12	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-13
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
M Automotive Sp. z o.o.	550	-	-	55	50	555
Marvipol Development Sp. z o.o.	23 544	675	1 100	2 023	-	25 142
Zielona Italia Sp. z o.o.	30	-	-	-	30	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	1 127	105	90	108	150	1 100
Robo Wash Sp. z o.o.	678	355	-	73	-	1 106
Marvipol TM Sp. z o.o.	12 404	-	12 300	822	926	-
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	5 244	5 569	-	747	171	11 389
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	106	-	106	5	5	-
	43 683	6 704	13 596	3 833	1 332	39 292

35. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 9 kwietnia 2013 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 18 kwietnia 2013 roku. Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2013 rok wynosi 63 tys. zł.

36. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Udział %

	31-12-2013	31-12-2012
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.**	90%	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%	100%
Central Park Ursynów I Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Managment sp.z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp z o.o.)	100%	100%
Gdański City Center Sp z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)	100%	100%
Verbis Gamma Sp. z o.o.***	0%	0%
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA****	0%	0%

*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. - 90% ,

Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - 10% .

***Verbis Gamma Sp. z o.o. - spółka w 100% zależna od PZ-BUD Sp. z o.o.

****Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - spółka w 100% zależna od PZ-BUD Sp. z o.o.

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 2013 roku: 4,1472 PLN/EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 4,0882 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 2013 roku 4,2110 PLN/EUR; (w 2012 r.: 4,1736 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	659 424	159 005	615 781	150 624
Aktywa trwałe	242 187	58 398	250 180	61 196
Aktywa obrotowe	417 237	100 607	365 601	89 428
Pasywa razem	659 424	159 005	615 781	150 624
Kapitał własny	208 493	50 273	172 634	42 227
Zobowiązania długoterminowe	273 146	65 863	235 833	57 686
Zobowiązania krótkoterminowe	177 785	42 869	207 314	50 710

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2013 - 31-12-2013		01-01-2012 - 31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	180 855	42 948	52 598	12 603
Koszty sprzedaży	(157 984)	(37 517)	(50 534)	(12 108)
Zyski z inwestycji	20 328	4 827	23 037	5 520
Zysk na działalności operacyjnej	43 199	10 259	25 101	6 014
Koszty finansowe netto	(23 190)	(5 507)	(23 231)	(5 566)
Zysk przed opodatkowaniem	20 009	4 752	1 870	448
Podatek dochodowy	(876)	(208)	2 650	635
Zysk netto za rok obrotowy	19 133	4 544	4 520	1 083

38. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2013 roku.

W dniu 3 stycznia 2013 r. 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 Marvipol S.A. 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 r. 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 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. (obecnie mBank 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 7.500.000 PLN, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 października 2013 r. 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 11.250.000 PLN 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 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa zawartej w dniu 5 kwietnia 2012r. 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 2014r.

W dniu 8 marca 2013 r. do Marvipol S.A. wpłynął pozew Borders A-R przeciwko Marvipol S.A. o zawarcie umowy przyrzeczonej nieruchomości w rejonie ul. Marywilskiej (zastępcze oświadczenie woli). Wartość przedmiotu sporu wynosi 45.510.000 PLN. Pozew ten Zarząd Marvipol S.A. uważa za niezasadny wobec skutecznego jego zdaniem uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem istotnego błędu

W dniu 20 marca 2013 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął decyzję o odwołaniu prognozy wyników finansowych na lata 2012 i 2013, opublikowanej w dniu 13 września 2012 r., oraz o rezygnacji z podania nowej prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W dniu 25 kwietnia 2013 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa zawartej w dniu 20 października 2011 r. z Strabag Sp. z o.o., której przedmiotem jest wykonawstwo przez Generalnego Wykonawcę inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, usytuowanego na będącej własnością Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Sokratesa. Na mocy Aneksu, w związku ze zwiększeniem dotychczas obowiązującego zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 85.537.768,99 PLN do kwoty 85.985.894,98 PLN.

W dniu 16 maja 2013 r. Spółka złożyła oświadczenia o ustanowieniu na stanowiącej własność Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej o pow. 35.587 m² usytuowanej w Warszawie, w rejonie ul. Pasymskiej, dwóch hipotek do maksymalnej kwoty 40.000 tys. PLN każda, tj. łącznie do maksymalnej kwoty 80.000 tys. PLN. Oświadczenia zostały złożone w związku z umową, jaką Spółka zawarła w dn. 14 maja 2013 r. z grupą kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych, której treść określała warunki dokonania przez Fundusze inwestycji w obligacje o łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN, jakie Spółka zamierzała wyemitować w dwóch seriach, a pozyskane z Emisji środki przeznaczyć m.in. na wykup obligacji zapadających w czerwcu i lipcu 2013 r., jak również na współfinansowanie projektu Hill Park Apartments realizowanego na Nieruchomości. Ustanowione na Nieruchomości hipoteki stanowić miały zabezpieczenie przygotowywanych do wyemitowania obligacji. Hipoteki, których dotyczy Oświadczenia, zostały przez Spółkę ustanowione na rzecz uzgodnionego z Funduszami Administratora Hipotek. Wobec dokonania przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy-Mokotowa w Warszawie wpisu hipotek ustanowionych na podstawie ww. oświadczeń, w dn. 13 czerwca 2013 r. Spółka zawarła z Funduszami wchodzącymi w skład Grupy Pioneer Pekao pakiet umów, w następstwie których w dn. 20 czerwca 2013 r. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej dwie serie zabezpieczonych, trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN, oznaczonych symbolami K i L. Obligacje serii K zostały wyemitowane w ilości 16.020 szt. o wartości nominalnej 1.000,00 PLN. Obligacje serii L zostały wyemitowane w ilości 28.980 szt. o wartości nominalnej 1.000,00 PLN. Obligacje serii K i L jako papiery wartościowe nie posiadające formy dokumentu, zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Obligacje serii K i L nie zostały objęte wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku regulowanym.

W dniu 20 czerwca 2013 r. Spółka dokonała odkupu w celu umorzenia wszystkich, tj. 1.602 sztuk wyemitowanych w dniu 31 października 2012 r. obligacji zwykłych na okaziciela serii MVP310713OD01 o łącznej wartości nominalnej 16.020 tys. PLN. Odkupione przez Spółkę Obligacje serii MVP310713OD01 zostały umorzone i wykreślone z ewidencji prowadzonej przez Alior Bank S.A.

W dniu 20 czerwca 2013 r. Spółka dokonała częściowego odkupu w celu umorzenia 26.700 sztuk spośród wyemitowanych w dniu 29 czerwca 2010 r. 39.400 sztuk obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F Marvipol S.A. o łącznej wartości nominalnej 26.700 tys. PLN. Częściowo odkupione w celu umorzenia przez Spółkę Obligacje serii B zostały umorzone i wyrejestrowane z systemu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

W dniu 27 czerwca 2013 r. Spółka zawarła z Funduszami zarządzanymi przez podmioty wchodzące w skład Grupy PZU pakiet umów, w następstwie których w dn. 1 lipca 2013 r. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej trzyletnie obligacje zwykłe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 4.000 tys. PLN, które w dniu emisji były niezabezpieczone. W celu zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy Spółka złożyła w dn. 27 czerwca 2013 r. oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej umownej do kwoty 8.000 tys. PLN na czterech nieruchomościach o łącznej powierzchni ca 1,2ha, w tym trzech usytuowanych w Warszawie stanowiących własność Marvipol S.A. oraz jednej usytuowanej w Łodzi, będącej w wieczystym użytkowaniu przez spółkę zależną od Marvipol S.A. Obligacje zostały wyemitowane w ilości 4.000 szt. o wartości nominalnej 1.000,00 PLN i oznaczone symbolem M. Obligacje serii M nie posiadają formy dokumentu i nie zostały objęte wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku regulowanym.

W dniu 28 czerwca 2013 r. Spółka podpisała Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 zawartej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r., na mocy którego okres udostępnienia kredytu został przedłużony do dnia 27 czerwca 2014 r.

W dniu 1 lipca 2013 r. Marvipol S.A. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej trzyletnie obligacje zwykłe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 4.000 tys. PLN, które w dniu emisji były niezabezpieczone. W celu zabezpieczenia wiarygodności Obligatariuszy Spółka złożyła w dn. 27 czerwca 2013 r. oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej umownej do kwoty 8.000 tys. PLN na czterech nieruchomościach o łącznej powierzchni ca 1,2ha, w tym trzech usytuowanych w Warszawie stanowiących własność Marvipol S.A. oraz jednej usytuowanej w Łodzi, będącej w wieczystym użytkowaniu przez spółkę zależną od Marvipol S.A. Obligacje zostały wyemitowane w ilości 4.000 szt. o wartości nominalnej 1.000 PLN i oznaczone symbolem M. Obligacje serii M nie posiadają formy dokumentu i nie zostały objęte wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku regulowanym.

W dniu 30 lipca 2013 r. Członek Zarządu Tomasz Wajngerber złożył w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Zarządzie Marvipol S.A..

W dniu 26 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło liczbę członków Zarządu Marvipol S.A. na cztery osoby.

W dniu 26 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Mariusza Poławskiego do składu Zarządu Marvipol S.A.

W dniu 26 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Marcina Dąbrowskiego do składu Zarządu Marvipol S.A.

W dniu 2 września 2013 r. Marvipol S.A. zawarła z Warbud S.A. aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa z dnia 26 września 2011 r., której przedmiotem jest wykonanie usługi budowlanej polegającej na realizacji dwóch budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, usytuowanych na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej. Na mocy aneksu, w związku ze zwiększeniem dotychczas obowiązującego zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 87.700.000 PLN do kwoty 91.216.055 PLN.

W dniu 30 września 2013 r. w związku zawarciem przez JLR Polska Sp. z o.o. – jednostkę zależną od Marvipol S.A., aneksu do Umowy Faktoringowej z dnia 19 grudnia 2012 r. z Bankiem Millennium S.A. kwota poręczenia Marvipol S.A. zabezpieczającego ewentualne roszczenia Banku Millennium S.A. z Umowy Faktoringowej została powiększona do 45.750.000 PLN.

W dniu 2 października 2013 r. zakończona została subskrypcja prywatnej emisji akcji zwykłych na okaziciela serii J, rozpoczętej w dniu 27 września 2013 r. W ramach objętych subskrypcją 4.628.452 akcji serii J, złożono zapisy na 4.628.452 akcje w cenie emisyjnej 4,50 PLN za każdą akcję i dokonano wpłat na ich objęcie. Wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosi 20.828.034 PLN. W rezultacie przeprowadzenia emisji kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o 925.690,40 PLN, z kwoty 7.384.680 do kwoty 8.310.370,40 PLN. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało przez Sąd zarejestrowane w dniu 11 października 2013 r. W dniu 8 listopada 2013 r. akcje serii J zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W dniu 7 października 2013 r. został podpisany aneks do zawartej pomiędzy Marvipol S.A. z BRE Bank S.A. (obecnie mBank S.A.) Umowy Kredytu nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 17 lipca 2006 r. Na mocy aneksu termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2013 r.

W dniu 11 października 2013 r. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Marvipol S.A. o 925.690,40 PLN, z kwoty 7.384.680 do kwoty 8.310.370,40 PLN, w wyniku emisji 4.628.452 akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,20 PLN.

Kapitał zakładowy Marvipol S.A. dzieli się na 41.551.852 akcji zwykłe na okaziciela o wartości nominalnej 0,20 PLN każda, w tym:

- 30.000.000 akcji serii A,
- 1.184.200 akcji serii B,
- 4.730.000 akcji serii C,
- 614.000 akcji serii D,
- 395.200 akcji serii E,
- 4.628.452 akcje serii J.

Wszystkie wyemitowane akcje Marvipol S.A. uprawniają do 41.551.852 głosów na walnym zgromadzeniu. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 6 listopada 2013 r. akcje serii J zostały z dniem 8 listopada 2013 r. wprowadzone do obrotu na rynku równoległym.

W dniu 23 października 2013 r. Marvipol S.A. zawarła z Strabag Sp. z o.o. aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa z dnia 20 października 2011 r., polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, usytuowanego na będącej własnością Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Sokratesa. Na mocy aneksu, w związku ze zwiększeniem dotychczas obowiązującego zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 85.985.894,98 PLN do kwoty 86.021.236,98 PLN.

W dniu 30 października 2013 r. Marvipol S.A. złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej umownej do kwoty 92.000 tys. PLN na stanowiących własność Marvipol S.A. 143 wyodrębnionych lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych o zróżnicowanej powierzchni stanowiących część realizowanego przez Spółkę projektu deweloperskiego „Apartamenty Mokotów Park” w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej. Oświadczenie zostało złożone w związku z przygotowywaną przez Marvipol S.A. emisją obligacji zwykłych na okaziciela serii N o łącznej wartości nominalnej i emisyjnej do kwoty 60.000 tys. PLN, których zabezpieczenie stanowić będzie ustanowiona hipoteka na rzecz biorącego udział w realizacji emisji obligacji Administratora Hipoteki.

W dniu 27 listopada 2013r. Zarząd Marvipol S.A. dokonał wcześniejszej spłaty kredytu w kwocie 27.500.000,00 PLN, udzielonego na mocy Umowy Kredytowej nr 02/579/10/Z/LF o kredyt odnawialny w PLN zawartej w dniu 17 grudnia 2010 r. z BRE Bank S.A. (obecnie mBank S.A.), w treści której termin ostatecznej spłaty kredytu był ustalony na dzień 30 października 2014 r. Wobec dokonania w dniu 27 listopada 2013 r. całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami, Spółka zawarła w dniu 27 listopada 2013 r. z mBank S.A. stosowny aneks do Umowy.

W dniu 5 grudnia 2013 r. Marvipol S.A. wyemitowała 60.000 szt. obligacji zwykłych na okaziciela serii N o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 PLN, które zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych. Celami emisji obligacji były: spłata całości zobowiązań Marvipol S.A. wynikających z umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 r. zawartej przez Marvipol S.A. z mBank (dawniej: BRE Bank) Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie oraz finansowanie działalności gospodarczej Marvipol S.A. Obligacje w dniu emisji były niezabezpieczone. W celu przyszłego zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji ustanowiona została hipoteka łączna umowna do maksymalnej kwoty 92.000.000 PLN, na stanowiących własność Marvipol S.A. 143 wyodrębnionych lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych o zróżnicowanej powierzchni stanowiących część realizowanego przez Spółkę projektu deweloperskiego „Apartamenty Mokotów Park” w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej. Obligacje serii N nie posiadają formy dokumentu i nie zostały objęte wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 30 listopada 2016 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji.

W dniu 6 grudnia 2013 r. Marvipol S.A. dokonała spłaty całości zobowiązań wynikających z Umowy Kredytowej nr 02/289/06/Z/OB zawartej w dniu 17 lipca 2006 r. z mBank (dawniej: BRE Bank) S.A. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 20 grudnia 2013 r. został podpisany Aneks nr 14 do zawartej pomiędzy Marvipol S.A. a mBank (dawniej: BRE Bank) S.A. Umowy Kredytu nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 17 lipca 2006 r. Na mocy aneksu termin ostatecznej spłaty Kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2014 r.

W dniu 23 grudnia 2013 r. został przez Spółkę podpisany Aneks do zawartej z Bankiem Millennium S.A. Umowy o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nr 3104/11/409/04 z dnia 27 września 2011 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 sierpnia 2014 r.

W dniu 30 grudnia 2013 r. Wiceprezes Zarządu Sławomir Horbaczewski złożył w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Zarządzie Marvipol S.A. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r.

W dniu 30 grudnia 2013 r. na podstawie zawartych w Statucie Marvipol S.A. uprawnień osobistych Mariusz Wojciech Książek powołał z dniem 1 stycznia 2014 r. do składu Zarządu Marvipol S.A. Pana Pawła Szymańskiego i powierzył mu pełnienie od dnia 1 stycznia 2014 r. funkcji Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 5 marca 2014 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa zawartej w dniu 12 kwietnia 2013 r. z Eiffage Polska Budownictwo S.A. (dawniej: Eiffage Budownictwo Mitex S.A.), której przedmiotem jest realizacja w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, podstawowymi usługami oraz infrastrukturą techniczną pod nazwą „Osiedle Zielona Italia” w Warszawie, przy ul. Obywatelskiej. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 62.500.000 PLN do kwoty 64.510.156,96 PLN, a termin realizacji Umowy został przesunięty z dnia 30 kwietnia 2014 r. na dzień 26 maja 2014 r.

W dniu 7 marca 2014 r. do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki do kwoty 68.000.000,- PLN ustanowionej na będącej własnością Spółki nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sokratesa, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 40.000.000,- PLN udzielonego Spółce w dniu 27 września 2011 r. przez Bank Millennium S.A. z przeznaczeniem na finansowanie budownictwa mieszkaniowego (Umowa nr 3104/11/409/04), w związku ze spłatą Kredytu w dniu 28 stycznia 2016 r.

W dniu 7 marca 2014 r. została zawarta z Getin Noble Bank S.A. Umowa kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967, na mocy której bank udzielił Spółce kredytu w kwocie 43.000.000,- PLN z przeznaczeniem na częściowe refinansowanie wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych przez Spółkę na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sokratesa w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence”. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 stycznia 2016 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 3M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w miesięcznych okresach obrachunkowych.

Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 64.500.000,- PLN ustanowiona na będącej własnością Spółki nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 19 marca 2014 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, zawartej w dniu 5 kwietnia 2012 r. z Eiffage Polska Budownictwo S.A. (dawniej: Eiffage Budownictwo Mitex S.A.) z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest realizacja w systemie generalnego wykonawstwa przez Wykonawcę inwestycji „ArtEco” polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastruktury technicznej na będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki działce gruntu w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej. Na mocy Aneksu został zmieniony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy została ustalona na kwotę 83.464.052,95 PLN, a termin realizacji Umowy został ustalony na dzień 31 maja 2014 r.

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Warszawa, dnia 20 marca 2014 roku