

MARVIPOL S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31.12.2014 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 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	283 261	169 815
Pozostałe przychody operacyjne	7	5 540	11 040
		288 801	180 855
Amortyzacja		(1 422)	(1 485)
Zużycie materiałów i energii		(2 348)	(2 289)
Usługi obce	11	(231 245)	(128 159)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(8 203)	(8 775)
Wartość sprzedanych towarów i usług		(28)	(39)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(18 640)	(17 237)
Zyski z inwestycji	10	28 446	20 328
		55 361	43 199
Zysk na działalności operacyjnej			
Koszty finansowe	12	(23 501)	(23 190)
		31 860	20 009
Zysk/strata przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy	13	(1 437)	(876)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		30 423	19 133
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk netto		30 423	19 133
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		30 423	19 133
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej			
Podstawowy (zł)	23	0,73	0,50
Rozwodniony (zł)	23	0,73	0,48

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-14	31-gru-13
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	14	6 340	10 480
Wartości niematerialne	15	20	73
Nieruchomości inwestycyjne	16	2 766	2 766
Należności długoterminowe	17	-	-
Udzielone pożyczki	17	45 102	39 292
Pozostałe inwestycje długoterminowe	17	192 450	189 576
Aktywa trwałe razem		246 678	242 187
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19	201 585	394 064
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 108	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20	20 754	3 613
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	38 927	19 560
Aktywa obrotowe razem		262 374	417 237
Aktywa razem		509 052	659 424

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-14	31-gru-13
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	22	8 310	8 310
Kapitał zapasowy		31 223	31 223
Kapitał rezerwowy		12 793	15 604
Akcje własne		(816)	(816)
Zyski zatrzymane		184 595	154 172
Kapitał własny		236 105	208 493
Kapitał własny razem		236 105	208 493
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	37 332	115 910
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	671	1 019
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	113 886	145 810
Pozostałe zobowiązania	29	80	4 278
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	5 501	6 129
Rezerwy	28	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		157 470	273 146
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	49 626	6 444
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	313	440
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	40 414	51 493
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	9 889	28 537
Przychody przyszłych okresów	27	15 168	90 537
Rezerwy	28	67	334
Zobowiązania krótkoterminowe razem		115 477	177 785
Zobowiązania razem		272 947	450 931
Kapitał własny i zobowiązania razem		509 052	659 424

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Zysk netto za okres	30 423	19 133
Korekty		
Amortyzacja	1 422	1 485
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(28 195)	(20 252)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	(76)
Koszty finansowe	20 203	19 221
Zysk/strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	292
Zysk/strata ze sprzedaży środków trwałych	(1 359)	(95)
Likwidacja środków trwałych	204	156
Podatek dochodowy	1 437	876
Zmiana stanu zapasów	193 350	(31 383)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(17 141)	11 621
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(267)	(655)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(22 846)	(9 009)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(75 369)	38 409
Podatek zwrócony	-	1 350
Podatek zapłacony	(3 172)	-
Rozliczenie obligacji serii B i D	(2 533)	(5 068)
Koszty emisji obligacji	1 459	641
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	97 616	26 646

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	247	1 449
Dywidendy otrzymane	25 094	16 302
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		2 270
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	4 064	265
Skup akcji własnych	-	(50)
Sprzedaż akcji własnych	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(140)	(306)
Nabycie/Zbycie aktywów finansowych	6	(70)
Wniesienie wkładów pieniężnych	(2 880)	-
Pożyczki udzielone	(7 880)	(6 704)
Spłata udzielonych pożyczek	4 924	13 596
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	23 435	26 752

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z emisji akcji	-	20 024
Wpływy netto z emisji obligacji	65 342	109 000
Wykup obligacji w terminie	(110 577)	(109 143)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	17 038	42 965
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(52 685)	(64 751)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(475)	(547)
Odsetki zapłacone	(20 327)	(31 824)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(101 684)	(34 276)

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-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
-	20 024
65 342	109 000
(110 577)	(109 143)
17 038	42 965
(52 685)	(64 751)
(475)	(547)
(20 327)	(31 824)
(101 684)	(34 276)
19 367	19 122
19 560	438
38 927	19 560
1 545	4 902

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 2014 r.

Nota							
w tysiącach złotych		Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.		7 385	12 124	18 852	(766)	135 039	172 634
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	-	-	-
Wykup obligacji zamiennych serii B		-	-	(3 248)	-	-	(3 248)
Nabycie akcji własnych		-	-	-	(50)	-	(50)
Wartość sprzedanych akcji własnych		925	19 099	-	-	-	20 024
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		-	-	-	-	19 133	19 133
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r.		8 310	31 223	15 604	(816)	154 172	208 493
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r.	22	8 310	31 223	15 604	(816)	154 172	208 493
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	-	-	-
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Wykup obligacji serii D		-	-	(2 811)	-	-	(2 811)
Wartość sprzedanych akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		-	-	-	-	30 423	30 423
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2014 r.		8 310	31 223	12 793	(816)	184 595	236 105

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

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 2014 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2013 roku do 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 2014 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 2013 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 2014 roku:

- 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 (obowiązujące 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).

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

- 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 – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 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 – zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),

- Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty” - zatwierdzona w UE w dniu 13 czerwca 2014 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 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 różni 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” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 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 odroczony,
- Nota 19 - zapasy,
- Nota 20 - należności z tytułu dostaw i usług,
- Nota 28 - rezerwy,
- Nota 32 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki.

a) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

b) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Pożyczki i należności

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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,

- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

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

Wyksięgowanie aktywów finansowych

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

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę

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

Instrumenty kapitałowe

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

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

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

Złożone instrumenty finansowe

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

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

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

Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

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

Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

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

(iii) Kapitały własne

- Kapitał zakładowy

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

- Kapitał zapasowy

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

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

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

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

- Kapitał rezerwowy

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

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

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

- Nabyte akcje własne

Spółka, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, dokonywała 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 budowami 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 kontynuowana

Przychody od odbiorców zewnętrznych

Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań

Sprzedaż usług myjniowych

Przychody z tytułu zarządzania budynkami

Przychody z tytułu najmu

Przychody ze sprzedaży pozostałej

Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych

Pozostałe przychody operacyjne

Przychody razem z działalności kontynuowanej

Przychody z transakcji pomiędzy segmentami

Przychody z działalności operacyjnej

Wynik segmentu

Nieprzypisane koszty

Zyski z inwestycji

Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych

Zysk na działalności operacyjnej

Koszty finansowe netto

Podatek dochodowy

Zysk netto na działalności kontynuowanej

Działalność zaniechana

Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej

Zysk netto

Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody (netto)

Całkowite dochody ogółem

Aktywa segmentów

Aktywa segmentu

Nieprzypisane aktywa

Aktywa razem

Segmenty zgodnie z MSSF 8

Zobowiązania segmentów

Zobowiązania segmentu

Nieprzypisane zobowiązania

Zobowiązania razem

Wydatki inwestycyjne

Amortyzacja

	Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	260 022	145 986	-	-	260 022	145 986
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	9 584	9 700	9 584	9 700
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	1 187	622	-	-	1 187	622
Przychody z tytułu najmu	87	77	-	-	87	77
Przychody ze sprzedaży pozostałej	11 566	12 619	-	-	11 566	12 619
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	815	811	-	-	815	811
Pozostałe przychody operacyjne	4 240	11 040	1 300	-	5 540	11 040
Przychody razem z działalności kontynuowanej	277 917	171 155	10 884	9 700	288 801	180 855
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	277 917	171 155	10 884	9 700	288 801	180 855
Wynik segmentu	24 532	22 741	2 481	715	27 013	23 456
Nieprzypisane koszty					(98)	(388)
Zyski z inwestycji					28 446	20 328
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych					-	(197)
Zysk na działalności operacyjnej					55 361	43 199
Koszty finansowe netto					(23 501)	(23 190)
Podatek dochodowy					(1 437)	(876)
Zysk netto na działalności kontynuowanej					30 423	19 133
Działalność zaniechana					-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej					-	-
Zysk netto					30 423	19 133
Inne całkowite dochody					-	-
Inne całkowite dochody (netto)					-	-
Całkowite dochody ogółem					30 423	19 133
Aktywa segmentów						
Aktywa segmentu	223 689	400 527	4 601	7 402	228 290	407 929
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	280 762	251 495
Aktywa razem					509 052	659 424
Segmenty zgodnie z MSSF 8						
Zobowiązania segmentów						
Zobowiązania segmentu	233 071	405 736	1 332	1 518	234 403	407 254
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	38 544	43 677
Zobowiązania razem					272 947	450 931
Wydatki inwestycyjne	140	306	-	-	140	306
Amortyzacja	662	684	760	801	1 422	1 485

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Przychody ze sprzedaży mieszkań	260 022	145 986
Przychody ze sprzedaży usług myjni	9 584	9 700
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	87	77
Przychody z zarządzania budynkami	1 187	622
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	815	811
Przychody z tytułu wykończenia lokali	1 824	-
Przychody z tytułu sprzedaży przyłączy	780	-
Przychody ze sprzedaży pozostałej	8 962	12 619
	283 261	169 815

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów	1 111	4 809
Odszkodowania i kary umowne	55	413
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	142	89
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1 359	(197)
Przychody z tytułu odsetek	244	46
Pozostałe przychody operacyjne	96	812
Rozliczenie wykupu obligacji zmiennych*	2 533	5 068
	5 540	11 040

*Kwota 2 533 tys. zł. w 2014 roku dotyczy rozliczenia części zobowiązaniowej obligacji zmiennych serii D. Obligacje zostały wykupione bez zamiany na akcje Spółki.

Z powyższej kwoty w 2013 roku 3 248 tys. zł dotyczyło rozliczenia części kapitałowej, natomiast 1 820 tys. zł dotyczyło rozliczenia części zobowiązaniowej obligacji zmiennych serii B. Obligacje zostały wykupione bez zamiany na akcje Spółki.

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(1 104)	(4 752)
Koszty odpisów należności i utworzenia rezerw	(93)	(65)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(2 751)	(2 672)
Podatki i opłaty	(627)	(769)
Składki PFRON	(167)	(153)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(490)	(174)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(618)	(1 624)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(2 416)	(271)
Ubezpieczenia	(127)	(119)
Koszty podróży służbowych	(26)	(14)
Reklama	(177)	(187)
Opłaty licencyjne	(5 323)	(5 361)
Koszty wykończenia lokali	(4 290)	-
Inne	(431)	(1 076)
	(18 640)	(17 237)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Wynagrodzenia	(6 718)	(7 301)
Ubezpieczenia społeczne	(1 485)	(1 474)
	(8 203)	(8 775)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	3 101	3 833
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	245	117
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	76
Dywidendy	25 094	16 302
Przychody ze zbycia akcji własnych	6	-
	28 446	20 328

11. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Koszt budowy mieszkań	(212 247)	(114 267)
Inne	(18 998)	(13 892)
	(231 245)	(128 159)

12. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(20 138)	(19 139)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(64)	(82)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(7)	(7)
Prowizje od kredytów	(1 471)	(866)
Koszt obsługi obligacji	(1 723)	(2 935)
Koszt sprzedaży akcji własnych	(6)	-
Inne	(92)	(161)
	(23 501)	(23 190)

13. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	2 065	-
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(628)	876
Podatek dochodowy	1 437	876

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Zysk netto za rok obrotowy	30 423	19 133
Podatek dochodowy	1 437	876
Zysk przed opodatkowaniem	31 860	20 009
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	6 053	3 802
Dywidendy	(4 768)	(3 098)
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	151	172
	1 437	876

14. Rzeczowe aktywa trwałe

<i>w tysiącach złotych</i>									
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych									
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	1 455	8 831	396	3 825	2 487	2 219	524	69	19 806
Nabycie	-	-	-	23	369	100	-	126	618
Przeniesienie 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
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	1 455	8 831	396	3 567	2 283	2 029	478	-	19 039
Nabycie	-	-	12	18	-	106	-	4	140
Przeniesienia ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	(799)	(2 377)	-	-	(166)	-	-	-	(3 342)
Likwidacja	-	-	-	(313)	-	(54)	(8)	-	(375)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	656	6 454	408	3 272	2 117	2 081	470	4	15 462
<i>w tysiącach złotych</i>									
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 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)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.	-	(3 728)	(94)	(2 068)	(1 348)	(863)	(458)	-	(8 559)
Amortyzacja za okres	-	(338)	(22)	(394)	(355)	(245)	(14)	-	(1 368)
Zbycie	-	470	-	-	142	-	-	-	612
Likwidacja	-	-	-	149	-	37	7	-	193
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	(3 596)	(116)	(2 313)	(1 561)	(1 071)	(465)	-	(9 122)
Wartość netto									
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
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	1 455	5 103	302	1 499	935	1 166	20	-	10 480
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	656	2 858	292	959	556	1 010	5	4	6 340

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 1 015 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 1 504 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 2.117 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 4 932 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 4 tys. zł. (31 grudnia 2013 r.: 0 zł).

15. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość brutto

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	336
Nabycie	8
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.	344
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	344
Nabycie	-
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	344

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

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)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r., w tym:	(270)
Amortyzacja za okres	(54)
Zbycie	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.	(324)

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2013 r.	139
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	73
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	74
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	20

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

16. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Wartość netto na początek okresu	2 766	5 252
Przeniesienie na zapasy	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	(2 562)
Zmiana wartości godziwej	-	76
Wartość netto na koniec okresu	2 766	2 766

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	-	-
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	6

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.

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 2014 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 2 766 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 2 766 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

17. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Należności długoterminowe	-	-
Pożyczki udzielone	45 102	39 292
Udziały w jednostkach powiązanych	192 450	189 576
	237 552	228 868

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Pożyczka M Automotive Sp. z o.o.	864	555
Pożyczka Marvipol Development Sp. z o.o.	26 878	25 142
Pożyczka Lotus Warszawa Sp. z o.o.	859	1 099
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	2 400	1 106
Pożyczka P.Z.-BUD Sp. z o.o.	-	10 808
Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	14 045	582
Pożyczka Marvipol Management Sp. z o.o.	36	-
Pożyczka Verbis Gamma Sp z o.o.	20	-
	45 102	39 292

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-14	31-gru-13
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.	202	202
Marvipol Property Sp. z o.o.	2 929	55
JLR Warszawa Sp. z o.o.	4 243	4 243
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Managment Sp.z o.o.	6	6
Central Park Ursynów 1 Sp z o.o.	6	6
Gdański City Center Sp z o.o.	6	6
M Automotive Holding Spółka Akcyjna	0,1	ND
	192 450	189 576

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	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(57)	(100)	(57)	(100)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(711)	(711)	(711)	(711)
Zapasy			(1 120)	(1 120)	(1 120)	(1 120)
Pożyczki udzielone i otrzymane	135	88	(1 579)	(1 037)	(1 444)	(949)
Świadczenia pracownicze	63	69	-	-	63	69
Rezerwy	17	33	-	-	17	33
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 341	7 627	(1 513)	(9 539)	(172)	(1 912)
Odpisy zapasów	7	23	(12)	-	(5)	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji	280	667	(1 902)	(4 674)	(1 622)	(4 007)
Strata podatkowa	2 995	5 990	-	-	2 995	5 990
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 838	14 497	(10 339)	(20 626)	(5 501)	(6 129)
Kompensata	(4 838)	(14 497)	4 838	14 497	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(5 501)	(6 129)	(5 501)	(6 129)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2013	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2014
Rzeczowe aktywa trwałe	(100)	43	(57)
Nieruchomości inwestycyjne	(711)	-	(711)
Zapasy	(1 120)	-	(1 120)
Pożyczki udzielone i otrzymane	(949)	(495)	(1 444)
Świadczenia pracownicze	69	(6)	63
Rezerwy	33	(16)	17
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 912)	1 740	(172)
Odpisy zapasów	23	(28)	(5)
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od obligacji	(4 007)	2 385	(1 622)
Strata podatkowa	5 990	(2 995)	2 995
	(6 129)	628	(5 501)

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 i powiązane z nimi aktywa	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)
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 i powiązane z nimi aktywa	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)
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)

19. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Produkcja w toku	40 716	151 974
Wyroby gotowe	160 593	241 869
Towary	276	221
	201 585	394 064

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2014 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary i części
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	55	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	26 140	-
Inwestycja Hill Park	25 120	65 651	-
Inwestycja Art Eco Rezydencja	-	52 119	-
Inwestycja Bielany Residence	-	16 628	-
Inwestycja Chodzonego	5 513	-	-
Inwestycja Mikołajki	10 083	-	-
Inne	-	-	276
	40 716	160 593	276

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 9 899 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 14 291 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 10 837 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 21 053 tys. zł).

W roku 2014 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 212 247 tys. zł.

Zarząd zweryfikował wartość (na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

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

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2014 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-14	31-gru-13
Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji	16 027	1 984
Należności z tytułu dostaw i usług	3 576	897
Pozostałe należności	504	357
Rozliczenie międzyokresowe	647	375
	20 754	3 613

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Środki pieniężne w kasie	128	120
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	38 799	19 440
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	38 927	19 560

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 grudzień 2014 roku wynosi 1 545 tys. zł.

22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-14	31-gru-13
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	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	41 551 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2014 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.*	20 775 927	20 775 927	4 155 185	50,00%	50,00%
Mariusz Wojciech Książek**	8 887 396	8 887 396	1 777 479	21,39%	21,39%
Pionner Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	2 863 742	572 748	6,89%	6,89%
TFI PZU S.A.	2 148 771	2 148 771	429 754	5,17%	5,17%
Marvipol S.A.	80 928	80 928	16 186	0,19%	0,19%
Inne podmioty	6 795 088	6 795 088	1 359 018	16,36%	16,36%
	41 551 852	41 551 852	8 310 370	100,00%	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

**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

Żadna z obligacji nie została zamieniona na akcje Marvipol S.A., wobec czego w dniu 16 września 2014 roku został zrealizowany wykup wszystkich obligacji serii D.

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 2014 r. łącznie 80.928 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty. Stosownie do treści art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Marvipol S.A. nie wykonuje praw udziałowych z posiadanych akcji własnych, w tym prawa głosu.

23. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2014 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	31-gru-14	31-gru-13
podstawowy zysk	30 423	19 133

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-14	31-gru-13
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	36 923 400
Emisja akcji	-	4 628 452
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	41 551 852	37 950 536
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,73	0,50

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję 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. Obligacje zamienne zostały wykupione we wrześniu 2014 roku bez konwersji na akcje.

	31-gru-14	31-gru-13
rozwodniony zysk	30 423	19 445

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-14	31-gru-13
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	36 923 400
Emisja akcji	-	4 628 452
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	41 551 852	37 950 536
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	-	2 368 538
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	41 551 852	40 319 074

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 nocy 22). Obligacje zamienne zostały wykupione we wrześniu 2014 roku bez konwersji na akcje.

Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,73	0,48
--	-------------	-------------

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-14	31-gru-13
Kredyty bankowe razem	57 110	87 023
Pożyczki	29 848	35 331
w tym :		
część krótkoterminowa	49 626	6 444
część długoterminowa	37 332	115 910

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
do 12 miesięcy	49 626	6 444
powyżej 1 roku do 3 lat	7 484	80 578
powyżej 3 do 5 lat	29 848	35 332
powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	86 958	122 354

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
w walucie polskiej	86 958	122 354
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	86 958	122 354

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :

	31-gru-14	31-gru-13
dla kredytów w PLN	5,31-5,52%	5,53-9,53%
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
mBank S.A. aneks	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 18.01.2013	7 500	-	31.12.2015	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A. aneks	1788/10/400/04 08.11.2010 23.02.2015	4 000	-	15.03.2015 15.03.2017	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości aneks zmieniający termin spłaty kredytu
BOŚ S.A. aneks	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011 28.01.2015	58 305	49 626	30.06.2015 31.12.2017	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku aneks zmieniający termin spłaty kredytu
Bank Millennium S.A. kredyt spłacony 28.01.2014	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	-	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
mBank S.A. kredyt spłacony 29.12.2014	02/204/12/Z/LF z 31.05.2012	33 500	-	29.05.2015	hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco
Getin Noble Bank S.A.	KRI/1443969 z 07.03.2014	43 000	7 484	20.01.2016	hipoteka na nieruchomości 64 500 tys. zł przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja z polisy, kaucja pełnomocnictwo do rachunków
Razem		186 305	57 110		

25. Zobowiązania z tytułu obligacji

	31-gru-14	31-gru-13
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	197 303	197 531
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	66 650	109 000
Koszty emisji	(1 308)	(1 470)
Wpływy z emisji obligacji netto	65 342	107 530
Część ujęta w kapitałach własnych	2 811	3 248
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	1 459	2 112
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(41)	(405)
Wycena obligacji	535	1 499
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	(2 533)	(5 068)
Wykup obligacji	(110 576)	(109 144)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	154 300	197 303
Część krótkoterminowa	40 414	51 493
Część długoterminowa	113 886	145 810
	154 300	197 303

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii I	39 062	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	08.04.2015
Obligacje zwykłe serii K	7 467	WIBOR 1M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii L	28 980	WIBOR 1M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii N	12 768	WIBOR 1M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	30.11.2016
Obligacje zwykłe serii O	20 650	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	18.08.2017
Obligacje zwykłe serii P	6 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	22.08.2017
Obligacje zwykłe serii R	40 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	16.01.2020

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

	31-gru-14	31-gru-13
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	40 414	51 493
powyżej 1 roku do 3 lat	74 713	145 810
powyżej 3 do 5 lat	39 173	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	154 300	197 303

26. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
do 12 miesięcy	313	440
powyżej 1 roku do 3 lat	347	175
powyżej 3 do 5 lat	324	844
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	984	1 459

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-14	31-gru-13
Inwestycja Wiatraczna Residence	25	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	3 995	8 833
Inwestycja Bielany Residence	3 173	48 479
Inwestycja Art. Eco	6 321	33 082
Inwestycja Hill Park Apartments	1 646	124
Pozostałe	8	19
	15 168	90 537

28. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2014 r.	334	-	334
Zwiększenia/Utworzenie	14	-	14
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(281)	-	(281)
Wartość na dzień 31 grudnia 2014 r.	67	-	67
Część krótkoterminowa	67	-	67
Część długoterminowa	-	-	-
	67	-	67
Wartość na dzień 31 grudnia 2013 r.	334	-	334
Część krótkoterminowa	334	-	334
Część długoterminowa	-	-	-
	334	-	334

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 i 2014 roku. Do wykorzystania pozostaje kwota 26 tys. zł.

Spółka została pozwana przez nabywcę mieszkania z inwestycji Osiedle Płatany, któremu rozwiązała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Całkowita kwota roszczenia wynosi 74 tys. zł. W 2014 roku rezerwa została częściowo wykorzystana, w pozostałej części rezerwa została rozwiązana.

29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 894	25 325
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	80	4 278
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	525	641
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	3 470	2 571
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	9 969	32 815
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	80	4 278
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	9 889	28 537

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 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

<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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-14 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	18 542	-	18 542
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	970	-	970
180-360 dni	45	-	45
powyżej 360 dni	46	-	46
	19 603	-	19 603

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2014 i 2013 przedstawiono poniżej:

	31-gru-14	31-gru-13
Stan na początek okresu	-	181
Zmiana odpisu aktualizującego	-	(181)
Stan na koniec okresu	-	-

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-14	31-gru-13
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	46 621	39 687
<i>Pożyczka</i>	45 102	39 292
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	1 519	395
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	18 084	2 486
<i>Pożyczka</i>	-	-
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	18 084	2 486
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	192 450	189 576
<i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i>	192 450	189 576
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	38 927	19 560
<i>Środki pieniężne</i>	38 927	19 560
	296 082	251 309

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
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	248 741	351 360
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	86 958	122 354
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	5 894	25 325
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	154 300	197 303
<i>kaucje</i>	605	4 919
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	984	1 459
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	248 741	351 360

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-14		31-gru-13	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(3 044)	3 044	(2 647)	2 647

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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 2014 roku łączna kwota zobowiązań Marvipol S.A. przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 115 477 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (saldo przychodów przyszłych okresów równy 15 168 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 115 477 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 100 309 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, 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, Hill Park Apartments). Zarząd Marvipol S.A. ocenia, że w ciągu najbliższego roku Spółka podpisze kolejne umowy na mieszkania, które są w ofercie.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie sprzedaży (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence i Rezydencja ArtEco), zawartych przed 31.12.2014 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.

Spółka sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych. Ponadto Spółka prowadzi rentowną działalność w ramach segmentu myjni.

Zdaniem Zarządu 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 2014 roku i 31 grudnia 2013 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 2014 roku 46,40 % (31 grudnia 2013 r.: 31,60 %). 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-14	31-gru-13
do roku	2 295	2 137
1 do 5 lat	8 231	7 904
powyżej 5 lat	25 309	27 411
	35 835	37 452

Spółka jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2014 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 93 tys. zł (31 grudnia 2013: 2 433 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2014 roku opłaty czynszowe w kwocie 2 751 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2013: 2 672 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 618 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2014 roku. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 1 623 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 2014 roku wynosi 0 zł, ponieważ wszystkie inwestycje zostały zakończone (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 26 390 tys. zł).

W dniu 4 marca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której jest zobowiązanie grupy osób fizycznych będących współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,33 ha, zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Bielany przy ul. Brązowniczej, do jej zbycia na rzecz Marvipol S.A. lub na rzecz podmiotu wskazanego przez Marvipol S.A. W związku z zawarciem umowy w dniu 9 marca 2015 r. Marvipol S.A. wskazała w drodze oświadczenia jednostkę zależną Zielona Italia Sp. z o.o., jako podmiot który w charakterze spółki celowej nabędzie ww. nieruchomość z przeznaczeniem na realizację nowego projektu inwestycyjnego.

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 roszczenie o zapłatę opłaty adiacenckiej jest wymagalne jednakże na etapie finalizacji jest porozumienie co do rozliczenia tej kwoty z odszkodowaniem za grunt przejęty przez drogę publiczną.

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 większość spraw została już zakończona i rozliczona. Ewentualna skala roszczeń w toku jest nieznaczną. Pozostałe roszczenia z tego tytułu nie zostały podniesione i są przedawnione.

W dniu 19 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 19 sierpnia 2014 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 16 września 2014 r. został przez JLR Polska Sp. z o.o. podpisany Aneks do Umowy Faktoringowej zawartej w dniu 19 grudnia 2012 r. z Bankiem Millennium S.A., której przedmiotem jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Faktora wierzytelności JLR Polska Sp. z o.o. w stosunku do określonych w treści Umowy kontrahentów. Na mocy Aneksu zwiększeniu uległ określony w Umowie limit finansowania JLR Polska Sp. z o.o. z kwoty 30.500.000,00 PLN do kwoty 45.500.000,00 PLN. W związku ze zwiększeniem limitu finansowania kwota poręczenia Marvipol S.A. zabezpieczającego ewentualne roszczenia Faktora z Umowy została powiększona do 75.075.000,00 PLN.

W dniu 1 września 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Borders A-R Sp. z o.o. ugodę pozasądową, przedmiotem której było wzajemne zrzeczenie się roszczeń będących następstwem nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej w wykonaniu Umowy Sprzedaży z dnia 5 lipca 2012 r. Na mocy ugody zarówno Spółka jak i Borders A-R Sp. z o.o. wycofały z Sądu złożone przeciwko sobie pozwy.

W dniu 24 października 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Pol-Aqua S.A. ugodę pozasądową, na mocy której strony sporu zrzekły się wzajemnych roszczeń, a Pol-Aqua S.A. wycofała z sądu złożony przeciwko Marvipol S.A. pozew obejmujący roszczenie o zapłatę.

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

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

34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

Spółka, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu.

w tysiącach złotych

Mariusz Książek - Prezes Zarządu
 Paweł Szymański - Wiceprezes Zarządu od 1 stycznia 2014 r. do 26 sierpnia 2014 r.
 Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu do 31 grudnia 2013 r.
 Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu do 30 lipca 2013 r.
 Mariusz Poławski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.
 Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.

01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
-	-
486	-
-	12
-	-
600	136
-	-
1 086	12

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

Aleksander Chłopecki
 Cezary Kozanecki
 Konstanty Malejczyk
 Wiesław Różacki
 Jacek Jonak

01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
36	35
-	-
24	24
36	89
-	-
96	148

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	9 032	14 048	1 514	365
JLR Centrum Sp. z o.o.	215	298	35	25
JLR Polska Sp. z o.o.	232	248	30	30
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	42	43	4	4
JLR Łódź Sp. z o.o.	48	43	11	4
Zielona Italia Sp. z o.o.	7 983	9 834	1 365	4
Marvipol Development Sp. z o.o.	82	15	13	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	11	11	1	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	11	11	1	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	45	119	4	5
Caterham Polska Sp. z o.o.	12	12	1	1
AML Polska Sp. z o.o.	15	15	1	2
M Automotive Sp. z o.o.	8	11	1	2
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	12	12	1	1
Robo Wash Sp. z o.o.	11	11	1	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	11	176	1	204
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	11	20	1	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	91	92	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	11	3 006	1	1
Central Park Ursynów 1 Sp z o.o.	11	11	1	16
Marvipol Management sp.z o.o.	11	11	1	16
Gdański City Center Sp z o.o.	11	11	1	5
Verbis Gamma Sp. z o.o.	11	4	1	4
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	137	34	38	38
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	65	64	6	4
	9 097	14 112	1 520	369

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	9 991	2 272	1 589	2 595
JLR Centrum Sp. z o.o.	38	51	2	1
JLR Polska Sp. z o.o.	59	76	-	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	-	-	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	2 294	2 142	7	2 594
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	7 600	-	1 580	-
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	-	2	-	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Robo Wash Sp. z o.o.	-	1	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-	-	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	-	-	-	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-	-	-
Central Park Ursynów 1 Sp z o.o.	-	-	-	-
Marvipol Management sp.z o.o.	-	-	-	-
Gdański City Center Sp z o.o.	-	-	-	-
Verbis Gamma sp. z o.o.	-	-	-	-
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	-	351	-	20
	9 991	2 623	1 589	2 615

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Otrzymane dywidendy				
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	3 485	-	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	1 907	-	-
JLR Polska Sp. z o.o.	14 626	9 799	-	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	1 111	-	-
Marvipol TM	10 468	-	-	-
	25 094	16 302	-	-

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-13	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-14
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
JLR Warszawa Sp. z o.o.	4 533	-	-	383	389	4 527
Prosta 32 Sp. z o.o	1 700	-	-	128	-	1 828
Marvipol TM Sp. z o.o.	6 100	-	-	510	525	6 085
JLR Polska Sp. z o.o.	14 396	874	4 000	1 205	1 131	11 344
Zielona Italia Sp. z o.o.	8 602	-	8 602	146	146	-
Marvipol Property Sp z o.o.	-	8 680	2 687	71	-	6 064
	35 331	9 554	15 289	2 443	2 191	29 848

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-13	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-14
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
M Automotive Sp. z o.o.	555	450	150	57	48	864
Marvipol Development Sp. z o.o.	25 142	-	-	1 736	-	26 878
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	4 500	4 500	121	121	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	1 100	25	274	86	78	859
Robo Wash Sp. z o.o.	1 106	1 170	-	124		2 400
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	11 389	1 680	-	976	-	14 045
Marvipol Management Sp z o.o.	-	35	-	1	-	36
Verbis Gamma Sp. z o.o.	-	20	-	-	-	20
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	-	-	-	-	-	-
	39 292	7 880	4 924	3 101	247	45 102

35. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 30 maja 2014 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 (00-336), przy ul. Kopernika 34, 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 10 lipca 2014 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2014 rok wynosi 40 tys. zł.

36. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Udział %

	31-12-2014	31-12-2013
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.	100%	100%
Marvipol Property Sp. z o.o.**	90%	90%
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 Management 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%
M Automotive Holding Spółka Akcyjna*****	0,10%	ND

*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 P.Z. - BUD Sp. z o.o.

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

*****M Automotive Holding Spółka Akcyjna - MVP S.A. Posiada 0,10% akcji w Spółce. Pozostałą część akcji (99,90%) posiada Książek Holding sp. z o.o. kontrolowana przez Mariusza Książek.

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 2014 roku: 4,2623 PLN/EUR (na 31 grudnia 2013 r.: 4,1472 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 2014 roku 4,1893 PLN/EUR; (w 2013 r.: 4,2110 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2014		31-12-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	509 052	119 431	659 424	159 005
Aktywa trwałe	246 678	57 874	242 187	58 398
Aktywa obrotowe	262 374	61 557	417 237	100 607
Pasywa razem	509 052	119 431	659 424	159 005
Kapitał własny	236 105	55 394	208 493	50 273
Zobowiązania długoterminowe	157 470	36 945	273 146	65 863
Zobowiązania krótkoterminowe	115 477	27 093	177 785	42 869

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2014 - 31-12-2014		01-01-2013 - 31-12-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	288 801	68 938	180 855	42 948
Koszty sprzedaży	(261 886)	(62 513)	(157 984)	(37 517)
Zyski z inwestycji	28 446	6 790	20 328	4 827
Zysk na działalności operacyjnej	55 361	13 215	43 199	10 259
Koszty finansowe	(23 501)	(5 610)	(23 190)	(5 507)
Zysk przed opodatkowaniem	31 860	7 605	20 009	4 752
Podatek dochodowy	(1 437)	(343)	(876)	(208)
Zysk netto za rok obrotowy	30 423	7 262	19 133	4 544

38. Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2014 roku.

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 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.

W dniu 11 kwietnia 2014 r. Marvipol S.A. przedterminowo wykupiła na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia, wszystkie istniejące, tj. 4.000 obligacji na okaziciela serii M o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 PLN.

W dniu 25 czerwca 2014 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 podpisanej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r. Na mocy Aneksu do dnia 15 marca 2015 r. przedłużony został okres, na który udostępniono Kredyt.

W dniu 18 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii „O”, które zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych i które nie były przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Wielkość emisji wyniosła 20.650 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 20.650.000,00 PLN, przy czym wartość nominalna obligacji była równa cenie emisyjnej. Wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana kwartalnie, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 18 sierpnia 2017 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie.

W dniu 19 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 19 sierpnia 2014 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 22 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. dokonała emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii „P”, które zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych oraz osoby fizyczne i które nie były przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Wielkość emisji wyniosła 6.000 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 6.000.000,00 PLN, przy czym wartość nominalna obligacji była równa cenie emisyjnej. Wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana kwartalnie, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 22 sierpnia 2017 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii „P” stanowi hipoteka umowna łączna do kwoty 8.100.000,00 PLN ustanowiona na dwóch nieruchomościach, z których użytkownikiem wieczystym jednej nieruchomości jest Marvipol S.A. a użytkownikiem wieczystym drugiej nieruchomości jest JLR Łódź Sp. z o.o. - jednostka zależna od Marvipol S.A.

W dniu 1 września 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Borders A-R Sp. z o.o. ugodę pozasądową, przedmiotem której jest wzajemne zrzeczenie się roszczeń będących następstwem nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej w wykonaniu Umowy Sprzedaży z dnia 5 lipca 2012 r., dotyczącej nabycia przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w rejonie ul. Marywilskiej w Warszawie. Na mocy ugody zarówno Marvipol S.A. jak i Borders A-R Sp. z o.o. zobowiązały się do wycofania z Sądu złożonych przeciwko sobie pozwów.

W dniu 6 listopada 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z kwalifikowanymi funduszami inwestycyjnymi reprezentowanymi przez Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Umowę zobowiązującą emisji i objęcia obligacji, w następstwie której w dniu 17 listopada 2014 r. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria „R”, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 40.000.000,00 PLN, które nie były przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Cel emisji obligacji nie został oznaczony. Wpłata oprocentowania obligacji realizowana jest kwartalnie, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji w następujących terminach:

- liczba stanowiąca 10% wyemitowanych obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2018 r.,
- liczba stanowiąca 30% wyemitowanych obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2019 r.,
- liczba stanowiąca 60% wyemitowanych obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2020 r.

W dniu 22 grudnia 2014 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks nr 15 do Umowy Kredytu nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym podpisanej w dn. 17 lipca 2006 r. z mBank (dawniej: BRE Bank) S.A., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2015 r. Pozostałe warunki Umowy Kredytu nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 29 grudnia 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Wojskową Agencją Mieszkaniową trzy Umowy sprzedaży, których przedmiotem była sprzedaż na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej 47 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3,5 tys. m², w trzech realizowanych przez Marvipol S.A. inwestycjach zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej, ul. Sokratesa i ul. Jasnodworskiej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę brutto 28.203 tys. PLN.

W dniu 28 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego podpisanej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2017 roku. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. powzięła informację o wykreśleniu przez właściwy Sąd hipoteki do kwoty 50.250.000,00 PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Jasnodworskiej, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Marvipol S.A. w 2012 r. przez mBank S.A., w związku z przedterminową spłatą kredytu. Określony w umowie kredytowej termin ostatecznej spłaty kredytu przypadał na dzień 29 maja 2015 r.

W dniu 30 stycznia 2015 r. na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia Marvipol S.A. dokonała przedterminowego wykupu i umorzenia wszystkich istniejących obligacji na okaziciela serii N o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 PLN, wobec czego do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji hipoteki umownej łącznej do kwoty 92.000.000,00 PLN. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu przypadał na dzień 30 listopada 2016 r.

W dniu 23 lutego 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 o kredyt w rachunku bieżącym podpisanej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r., na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt, został przedłużony do dnia 15 marca 2017 r. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Warszawa, dnia 20 marca 2015 roku