



CSWP
audyt



CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Kopernika 34
00-336 Warszawa
tel.: +48 22 101 20 01
faks: +48 22 100 59 94
www.cswp.pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Spółka”), na które składa się bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. oraz informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej lub innego organu nadzorującego Spółkę są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

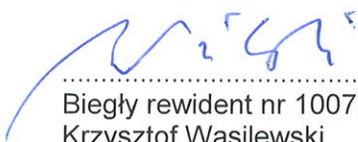


Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0000402544
NIP: 525-25-23-102
REGON: 145894054

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 nr 33 poz. 259 z późniejszymi zmianami), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.



Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 20 marca 2014 roku

MARVIPOL S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

4

Spis treści

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

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

w tysiącach złotych

Działalność kontynuowana

Przychody ze sprzedaży
Pozostałe przychody operacyjne

Nota	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
6	169 815	46 742
7	11 040	5 856
	180 855	52 598

Amortyzacja
Zużycie materiałów i energii
Usługi obce
Koszty świadczeń pracowniczych
Wartość sprzedanych towarów i usług
Pozostałe koszty operacyjne
Zyski z inwestycji

	(1 485)	(1 373)
	(2 289)	(2 383)
11	(128 159)	(29 304)
9	(8 775)	(8 560)
	(39)	(45)
8	(17 237)	(8 869)
10	20 328	23 037

Zysk na działalności operacyjnej

43 199 **25 101**

Koszty finansowe

12 (23 190) (23 231)

Zysk przed opodatkowaniem

20 009 **1 870**

Podatek dochodowy

13 (876) 2 650

Zysk netto z działalności kontynuowanej

19 133 **4 520**

Działalność zaniechana

Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej
Zysk netto

- -
19 133 **4 520**

Inne całkowite dochody (netto)

- -

Całkowite dochody ogółem

19 133 **4 520**

Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej

Podstawowy (zł)
Rozwodniony (zł)

23	0,50	0,12
23	0,48	0,15

Paweł Szymański

Mariusz Książek

Wiceprezes Zarządu

PREZES

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
Członek Zarządu

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski

Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu
Warszawa, dnia 20 marca 2014 roku

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

Aktywa

Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	14	10 480	11 600
Wartości niematerialne	15	73	139
Nieruchomości inwestycyjne	16	2 766	5 252
Należności długoterminowe		-	-
Udzielone pożyczki	17	39 292	43 683
Pozostałe inwestycje długoterminowe	17	189 576	189 506
Aktywa trwałe razem		242 187	250 180

Aktywa obrotowe

Zapasy	19	394 064	348 579
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	1 350
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20	3 613	15 234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	19 560	438
Aktywa obrotowe razem		417 237	365 601
Aktywa razem		659 424	615 781

Paweł Szymański

Wiceprezes Zarządu

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Polawski
Członek Zarządu

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski

Członek Zarządu

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek

PREZES

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska

Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

Kapitał własny i zobowiązania

Kapitał własny

Kapitał zakładowy	22	8 310	7 385
Kapitał zapasowy		31 223	12 124
Kapitał rezerwowy		15 604	18 852
Akcje własne		(816)	(766)
Zyski zatrzymane		154 172	135 039
Kapitał własny		208 493	172 634
Kapitał własny razem		208 493	172 634

Zobowiązania

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	115 910	142 395
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	1 019	1 189
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	145 810	85 607
Pozostałe zobowiązania	29	4 278	1 389
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	6 129	5 253
Rezerwy	28	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		273 146	235 833

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	6 444	1 341
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	440	497
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	51 493	111 924
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	28 537	40 435
Przychody przyszłych okresów	27	90 537	52 128
Rezerwy	28	334	989
Zobowiązania krótkoterminowe razem		177 785	207 314
Zobowiązania razem		450 931	443 147
Kapitał własny i zobowiązania razem		659 424	615 781

Paweł Szymański

Wiceprezes Zarządu

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Polawski

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek

PREZES

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska

Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

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

w tysiącach złotych

	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	19 133	4 520
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	1 485	1 373
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(20 252)	(23 032)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(76)	56
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	292	-
Koszty finansowe	19 221	18 499
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(95)	(3 550)
Likwidacja środków trwałych	156	-
Podatek dochodowy	876	(2 650)
Zmiana stanu zapasów	(31 383)	(140 546)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	11 621	1 868
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(655)	(50)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(9 009)	29 504
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	38 409	36 891
Podatek zwrócony	1 350	(1 350)
Podatek zapłacony	-	445
Rozliczenie obligacji serii B	(5 068)	-
Koszty emisji obligacji	641	3 118
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	26 646	(74 904)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	1 449	2 876
Dywidendy otrzymane	16 302	8 309
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	265	4 958
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	2 270	-
Skup akcji własnych	(50)	(3 269)
Sprzedaż akcji własnych	-	12 685
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(306)	(1 475)
Nabycie aktywów finansowych	(70)	-
Wniesienie wkładów pieniężnych	-	(193)
Pożyczki udzielone	(6 704)	(39 947)
Splata udzielonych pożyczek	13 596	50 468
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	26 752	34 412

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

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

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
Wpływy netto z emisji akcji	20 024	-
Wpływy netto z emisji obligacji	109 000	15 295
Wykup obligacji	(109 143)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	42 965	124 423
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(64 751)	(78 724)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(547)	(583)
Odsetki zapłacone	(31 824)	(25 623)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(34 276)	34 788
Przepływy pieniężne netto, razem	19 122	(5 704)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	438	6 142
Środki pieniężne na koniec okresu	19 560	438
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	4 902	27

Paweł Szymański

Wiceprezes Zarządu

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Poławski
Członek Zarządu

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski

Członek Zarządu

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek

PREZES

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska

Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

		Nota					
w tysiącach złotych		Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2012 r.	22	7 385	(8 740)	10 682	23 117	126 254	158 698
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	-	-	-
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	(4 265)	4 265	-
Nabycie akcji własnych		-	(3 269)	-	-	-	(3 269)
Wartość sprzedanych akcji własnych		-	11 243	-	-	-	11 243
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	1 442	-	-	1 442
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	4 520	4 520
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 r.		7 385	(766)	12 124	18 852	135 039	172 634
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.	22	7 385	(766)	12 124	18 852	135 039	172 634
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	-	-	-
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	(3 248)	-	(3 248)
Nabycie akcji własnych		-	(50)	-	-	-	(50)
Emisja akcji		925	-	19 099	-	-	20 024
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	19 133	19 133
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r.		8 310	(816)	31 223	15 604	154 172	208 493

Paweł Szymański

Wiceprezes Zarządu

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Polawski

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek

PREZES

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska

Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Marvipol SA. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32.

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

Przedmiotem działalności Spółki są:

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2013 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2013 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2013 roku:

- MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Silna hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe, zatwierdzone w UE w dniu 4 marca 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Poprawki do rachunkowości świadczeń po okresie zatrudnienia, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2009-2011)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa, zatwierdzone w UE w dniu 27 marca 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub po tej dacie)
- Interpretacja KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”, zatwierdzona w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)

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

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

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)

- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” oraz MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” – objaśnienia na temat przepisów przejściowych, zatwierdzone w UE w dniu 4 kwietnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone w UE w dniu 20 listopada 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – Ujawnianie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)

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

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

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

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

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 4.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

c) Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

- Nota 14 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 16 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 18 - podatek odroczone,
- Nota 19 - zapasy,
- Nota 20 - należności z tytułu dostaw i usług,
- Nota 28 - rezerwy,
- Nota 32 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

a) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

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

b) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Pożyczki i należności

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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

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

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

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

Wyksięgowanie aktywów finansowych

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

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę

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

Instrumenty kapitałowe

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

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

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

Złożone instrumenty finansowe

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

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

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

Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub

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

- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

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

(iii) Kapitały własne

- Kapitał zakładowy

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

- Kapitał zapasowy

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

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

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

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

- Kapitał rezerwowy

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

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

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

- Nabyte akcje własne

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

- Całkowite dochody

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

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

c) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

(iv) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Spółka zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki 10 – 40 lat,
- Maszyny i urządzenia 3 – 10 lat,
- Środki transportu 5 lat,
- Meble i wyposażenie 5 - 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

d) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte przez Spółkę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

(iii) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania.

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

e) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości 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 budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

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

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

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

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

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

(ii) Aktywa niefinansowe

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

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

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

W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przależy. 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 memorialowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Spółka nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

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

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

o) Zysk na akcję

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

p) Raportowanie segmentów działalności

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

4. Ustalenie wartości godziwej

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

(i) Nieruchomości inwestycyjne

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

(ii) Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Spółki. Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami, pozycje majątku wspólnego Spółki (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego. Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty branżowe

Spółka wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- działalność myjni samochodowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych

Działalność kontynuowana

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

6. Przychody ze sprzedaży

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

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

7. Pozostałe przychody

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

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

8. Pozostałe koszty operacyjne

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

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

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

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

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

11. Usługi obce

w tysiącach złotych

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

12. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

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

13. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

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

4

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

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

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 1 504 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 1 985 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej 4 932 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 5 077 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 24).

Środki trwałe w budowie

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

15. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość brutto

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

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r., w tym:	(146)
Amortyzacja za okres	(51)
Zbycie	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2012 r.	<u>(197)</u>
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.	<u>(271)</u>

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2012 r.	17
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	<u>139</u>
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	139
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	<u>73</u>

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

16. Nieruchomości inwestycyjne

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

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
---------------------	-----------	-----------

Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	-	188
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	-	48
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	6	84

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4.

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku).

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

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

9

17. Pozostałe inwestycje długoterminowe

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

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

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

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
JLR Polska Sp. z o.o.	4 922	4 922
JLR Centrum Sp. z o.o.	7 168	7 168
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270
Marvipol Development Sp. z o.o.	150	150
Zielona Italia Sp. z o.o.	35 485	35 485
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	3 222	3 222
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931
JLR Łódź Sp. z o.o.	6 471	6 471
Caterham Polska Sp. z o.o.	478	478
AML Polska Sp. z o.o.	2 503	2 503
Marvipol TM Sp. z o.o.	390	390
M Automotive Sp. z o.o.	803	803
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	504	504
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	96 756	96 756
Robo Wash Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Capital Sp. z o.o.)	202	202
JLR Warszawa Sp. z o.o.	4 243	4 243
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Managment Sp.z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp z o.o.)	6	1
Central Park Ursynów I Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	6	1
Gdański City Center Sp z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)	6	1
Marvipol Property Sp. z o.o.	55	-
	189 576	189 506

18. Podatek odroczony

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

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

Zmiana różnic przejściowych w okresie

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

G

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

Zmiana różnic przejściowych w okresie

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

g

19. Zapasy

w tysiącach złotych

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

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2013 roku

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

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

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

Zarząd zweryfikował wartość (na dzień 31 grudnia 2013 roku) gruntów posiadanych przez Spółkę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

- 1) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,
- 2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie dodatniej rentowności.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2013 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

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

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

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

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

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

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 4 902 tys. zł.

22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2013 roku

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

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

W dniu 25 czerwca 2010 roku podjęta została uchwała Zarządu w sprawie przydziału 39.400 sztuk obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,2 zł każda akcja. Cena nominalna jednej obligacji równa cenie emisyjnej wynosi 1 tys. zł. Liczba akcji przysługująca w zamian za jedną obligację jest liczbą stałą, obliczoną jako stosunek wartości nominalnej obligacji do ceny konwersji, która została ustalona na poziomie 12,80 zł. Prawo konwersji przysługuje w datach przypadających 6, 12, 18, 24 i 30 miesięcy od daty emisji oraz w dacie wykupu obligacji. Termin wykupu obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji tj. na dzień 29 czerwca 2013 roku. W przypadku, gdy nie zostanie wykonane prawo konwersji obligacji na akcje Obligatariusze otrzymają w dacie wykupu tzw. dodatkową kwotę odsetek, której wysokość wynosić będzie 6% wartości nominalnej.

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

W dniu 16 września 2011 roku podjęta została uchwała Zarządu w sprawie przydziału 30.791 sztuk obligacji na okaziciela serii D zamiennych na akcje na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,2 zł każda akcja. Cena nominalna jednej obligacji równa cenie emisyjnej wynosi 1 tys. zł. Termin wykupu obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji tj. na dzień 16 września 2014 roku. W warunkach emisji obligacji określonych sześć Terminów Zamiany obligacji na akcje, wobec czego liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu, która przysługiwałaby z objętych akcji w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, wynosiłaby odpowiednio:

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

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

W dniu 4 stycznia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1.107.702 w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 12.794 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Liczba nabytych w związku z realizacją uchwały akcji własnych wyniosła na dzień 31 grudnia 2013 r. łącznie 80.928 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty.

Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie, Marvipol S.A. nabywała w 2013 r. akcje własne. Stosownie do treści art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Marvipol S.A. nie wykonuje praw udziałowych z posiadanych akcji własnych, w tym prawa głosu.

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

23. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję

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

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

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

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

Rozwodniony zysk przypadający na 1 akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2013 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki, skorygowany o koszty odsetek od obligacji, pozostałą do rozliczenia część kosztów emisji obligacji oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

	31-gru-13	31-gru-12
rozwodniony zysk	19 445	6 572

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

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

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki powiększona o liczbę akcji wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych na akcje w stosunku 83,33 akcji za 1 obligację przy cenie konwersji na poziomie 13 zł za akcję (informacje w nocy 22).

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

24. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

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

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-13	31-gru-12
w walucie polskiej	122 354	143 736
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	122 354	143 736

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :	31-gru-13	31-gru-12
dla kredytów w PLN	5,53-9,53%	7,14-7,29%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-

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

g

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy	data zawarcia	przynana kwota kredytu		termin spłaty	zabezpieczenia
			w tys. PLN	zadłużenia kredytu w tys. PLN		
DnB Nord Polska S.A. kredyt splotony 12.06.2013	1015063965 05.10.2006	-	1 935	-	04.10.2016	hipoteka zwykła łączna na nieruchomościach 1 935 tys. zł hipoteka kaucyjna łączna na nieruchomościach 1 000 tys. zł wexsel in blanco cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, maszyn i urządzeń, pełnomocnictwo do rachunku poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR przewłaszczenie maszyn i urządzeń myjmi o łącznej wartości min. 400 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł
BRE Bank S.A. kredyt splotony 06.12.2013	02/289/06/Z/OB 17.07.2006	-	80 000	-	30.10.2014	hipoteka zwykła na nieruchomości 39 922 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 3 500 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Osiedle Platany, Villa Avanti, Apartamenty Mokotów Park I etap
BRE Bank S.A. aneks	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 18.01.2013	-	7 500	-	31.12.2014	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A.	1788/10/400/04 08.11.2010	-	4 000	-	28.06.2014	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BRE Bank S.A. aneks kredyt splotony 27.11.2013	02/579/10/Z/LF 17.12.2010 21.11.2011	-	27 500	-	30.10.2014	hipoteka kaucyjna na nieruchomości 41 250 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Apartamenty Mokotów Park II i III etap

Kredytodawca	nr umowy	przynana kwota kredytu	kwota		termin spłaty	zabezpieczenia
			zadłużenia	kredytu		
BOŚ S.A.	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011	58 305	58 128	30.06.2015	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł wexsel in blanco pełnomocnictwo do rachunku	
Bank Millennium S.A. kredyt spłacony 14.06.2013	2860/11/406/04 z 21.07.2011	2 500	-	20.07.2014	hipoteka na nieruchomości 4 250 tys. zł	
Bank Millennium S.A. kredyt spłacony 28.01.2014, wykreślenie hipoteki 07.03.2014	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	6 444	28.08.2014	hipoteka na nieruchomości 68 000 tys. zł cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. Inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz wykazów, zezwoleń i upoważnień dot. inwestycji	
BRE Bank S.A.	02/204/12/Z/LF z 31.05.2012	33 500	22 450	29.05.2015	hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco	
Razem		255 240	87 022			

25. Zobowiązania z tytułu obligacji

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

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

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

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

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

26. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

27. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów dotyczyły projektów:

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

28. Rezerwy

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

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

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

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

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

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

Prawne

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

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

Spółka została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu to 536 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę. Rezerwa została wykorzystana częściowo w 2013 roku. Do wykorzystania pozostaje kwota 219 tys. zł.

Spółka wniosła sprzeciw od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej. Na powyższą sprawę Spółka utworzyła rezerwę w wysokości 338 tys. zł. Rezerwa została wykorzystana w 2013 roku.

Spółka została pozwana przez nabywcę mieszkania z inwestycji Osiedle Platany, któremu rozwiązała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2013 roku całkowita kwota roszczenia wynosi 74 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę.

29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	25 325	39 291
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	4 278	1 389
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	641	475
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	2 571	669
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	32 815	41 824
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 278	1 389
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	28 537	40 435

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków. Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

30. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Spółki mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-12 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	2 805	-	2 805
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	154	-	154
180-360 dni	8	-	8
powyżej 360 dni	229	181	48
	3 196	181	3 015

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

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

	31-gru-13	31-gru-12
Stan na początek okresu	181	181
Zmiana odpisu aktualizującego	(181)	-
Stan na koniec okresu	-	181

Ryzyko stopy procentowej

Zaciągnięte przez Spółkę kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz obligacje narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

G

a) Instrumenty finansowe - Aktywa

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

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

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-13	31-gru-12
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:		
<i>zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</i>	-	-
<i>kontrakty terminowe</i>	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	351 360	384 108
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	122 354	143 736
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	25 325	39 291
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	197 303	197 531
<i>kaucje</i>	4 919	1 864
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	1 459	1 686
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	351 360	384 108

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

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

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W związku z tym, że większość kosztów odsetek jest kapitalizowana na zapasach, zmiana stóp procentowych spowodowałaby zmianę wartości zapasów na dzień bilansowy a w przyszłości zmianę kosztu własnego sprzedanych produktów.

Ryzyko kursowe

Spółka ponosi ryzyko kursowe związane jedynie z umowami leasingu finansowego samochodów i myjni tunelowych. Walutą umów zawartych przez Spółkę jest euro. Spółka na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową.

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

Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku łączna kwota zobowiązań Marvipol S.A. przypadających do spłaty w 2014 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 177 785 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 90 537 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 177 785 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 87 248 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

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

a) Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Rezydencja ArtEco, Bielany Residence) lub wprowadzonych do oferty Marvipol S.A. w 2013 roku (Hill Park Apartments). Zarząd Marvipol S.A. szacuje, że w 2014 roku Spółka podpisze umowy deweloperskie na ok. 200 - 280 mieszkań.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence i Rezydencja ArtEco), zawartych przed 31.12.2013 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.

c) Nadwyżka gotówki generowanej przez segment myjni.

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

Ponadto Zarząd Marvipol S.A. analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Spółki wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych.

Pomimo nadal trwającego spowolnienia na rynku mieszkaniowym, Spółka sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwi niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych. Ponadto Spółka prowadzi rentowną działalność w ramach segmentu myjni.

Zdaniem Zarządu, pomimo złożonej sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz niepewności w zakresie rozwoju sytuacji gospodarczej w Polsce w 2014 roku, nie ma istotnego zagrożenia działalności Spółki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zarządzanie kapitałem

Spółka definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Spółkę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2013 roku 31,6% (31 grudnia 2012 r.: 28,03 %). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Spółki nie zmieniła się od 2008 roku.

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

31. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą

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

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
do roku	1 016	944
1 do 5 lat	2 758	3 175
powyżej 5 lat	2 181	2 286
	<u>5 955</u>	<u>6 405</u>

Spółka jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy. Opłaty z tytułu najmu są najczęściej zwiększane co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2013 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 2 433 tys. zł (31 grudnia 2012: 2 705 tys. zł).

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

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 1 623 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 0 tys. zł wykazanych w bilansie jako zapas. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 551 tys. zł, na zapasie w kwocie 0 tys. zł.

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

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

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
do roku	-	16
1 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	<u>-</u>	<u>16</u>

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

32. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 26 390 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 155 036 tys. zł).

33. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

W 2007 roku Spółka zakupiła teren przy ul. Pasymskiej w Warszawie. Nabycie nastąpiło w oparciu o księgę wieczystą nie zawierającą wzmianek wpisów i ostrzeżeń, z notarialnym zapewnieniem zbywców, iż nie toczą się postępowania sądowe, a więc nabycie było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Badanie księgi przed transakcją nie wykazało zagrożeń. Po nabyciu w księdze wieczystej pojawiła się wzmianka w odniesieniu do nieistotnej części nieruchomości w związku z powództwem dotyczącym nabycia w/w części nieruchomości w trybie ustawy o nabyciu własności gospodarstw rolnych. Od orzeczenia sądu I instancji, zarówno zbywca jak i Marvipol S.A. złożyli apelację, uwzględnioną przez sąd odwoławczy, sprawa wróciła do ponownego rozpoznania. Dotychczasowy przebieg postępowania wskazuje, iż przyjęte przez Marvipol SA stanowisko jest zasadne i nie ma potrzeby tworzenia rezerw.

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

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

W dniu 19 grudnia 2013 roku Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 38.250 tys. zł spółce zależnej JLR Polska Sp. z o.o. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 19 grudnia 2013 roku umowy faktoringu pomiędzy JLR Polska Sp. z o.o. a Bankiem Millennium S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
<i>w tysiącach złotych</i>		
Mariusz Książek - Prezes Zarządu od 9 sierpnia 2012	-	-
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu do 9 sierpnia 2012 r.	-	7 808
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu do 31 grudnia 2013	12	12
Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu do 30 lipca 2013 r.	-	259
Mariusz Polawski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013	136	-
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.	-	-
	12	8 079

Ponadto w 2012 roku Spółka dokonała transakcji sprzedaży lokalu mieszkalnego i lokali usługowych z Andrzejem Nizio na kwotę 4 007 tys. zł

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
<i>w tysiącach złotych</i>		
Aleksander Chlopecki	35	23
Cezary Kozanecki	-	4
Konstanty Malejczyk	24	-
Wiesław Różacki	89	-
Jacek Jonak	-	-
Ryszard Rapacki	-	12
	148	39

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

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

w tysiącach złotych

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

w tysiącach złotych

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

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

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

35. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 9 kwietnia 2013 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-042), przy ul. Nowy Świat 49, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 18 kwietnia 2013 roku. Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2013 rok wynosi 63 tys. zł.

36. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

	Udział %	
	31-12-2013	31-12-2012
JLR Polska Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Centrum Sp. z o.o.	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Sp. z o.o.*	0,21%	0,21%
Zielona Italia Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Łódź Sp. z o.o.	100%	100%
Caterham Polska Sp. z o.o.	100%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	100%
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Robo Wash Sp z o.o.(dawniej Marvipol Capital Sp.z o.o.)	100%	100%
Marvipol Property Sp. z o.o.**	90%	0%
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Central Park Ursynów I Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol 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%

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

Marvipol S.A. - 0,21% ,

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

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

Marvipol S.A. - 90% ,

Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - 10% .

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

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

37. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2013 roku: 4,1472 PLN/EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 4,0882 PLN/EUR)

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2013 roku 4,2110 PLN/EUR; (w 2012 r.: 4,1736 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

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

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

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

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

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

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

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

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

W dniu 4 stycznia 2013 roku:

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

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

W dniu 18 stycznia 2013 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. (obecnie mBank S.A.) aneks do Umowy Kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z 17 lipca 2006 roku, na mocy którego kwota dopuszczalnego salda debetowego została ustalona na poziomie 7.500.000 PLN, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 października 2013 r. Zmianie uległ sposób zabezpieczenia spłaty Kredytu w taki sposób, iż stanowiąca dotychczasowe zabezpieczenie hipoteka umowna do kwoty 15.000.000 PLN na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - jednym znajdującym się na terenie Warszawy lokalu użytkowym o powierzchni ca. 152,5 m² oraz trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha, została zmniejszona do kwoty 11.250.000 PLN i ograniczona do będących własnością Marvipol S.A. trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działek gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paweł Szymański

Wiceprezes Zarządu

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Polawski

Członek Zarządu

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski

Członek Zarządu

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Warszawa, dnia 20 marca 2014 roku

Mariusz Książek

PREZES

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marvipol S.A.

Raport z badania sprawozdania
finansowego

Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.



Spis treści

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce	3
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki	3
1.2.	Przedmiot działalności Spółki	3
1.3.	Podstawa prawna działalności Spółki	3
1.4.	Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	3
1.5.	Kapitał zakładowy Spółki	3
1.6.	Zarząd Spółki	4
2.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	4
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	5
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
3.2.	Kluczowy biegły rewident	5
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	5
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	6
1.	Dane finansowe Spółki	6
1.1.	Bilans	6
1.2.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
2.	Analiza danych finansowych Spółki	8
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	10
1.	Zakres badania	10
2.	System rachunkowości Spółki	10
3.	Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki	10
4.	Informacja o opinii biegłego rewidenta	11

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce

1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki

Marvipol S.A.
ul. Prosta 32
00-838 Warszawa

1.2. Przedmiot działalności Spółki

Zgodnie z statutem Spółki przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim:

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

1.3. Podstawa prawna działalności Spółki

Spółka powstała w wyniku przekształcenia w spółkę akcyjną jej poprzednika prawnego – Marvipol Sp. z o.o. utworzonej 17 maja 1996 r. Przekształcenia dokonano na podstawie uchwały Wspólników Marvipol Sp. z o.o. z dnia 9 stycznia 2006 r. Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 r. w Sądzie Gospodarczym dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 9 stycznia 2006 r.

1.4. Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

NIP: 526-12-11-046
REGON: 011927062

1.5. Kapitał zakładowy Spółki

Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosił 8.310.370,40 złotych i dzielił się na 41.551.852 akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

W dniu 2 października 2013 r. Uchwałą Zarządu kapitał zakładowy Spółki został podwyższony w ramach kapitału docelowego z kwoty 7.384.680,00 zł do kwoty 8.310.370,40 zł, tj. o kwotę 925.690,40 zł poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria J. W drodze subskrypcji prywatnej objętych zostały 4.628.452 akcje serii J, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja. Postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy o zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego miało miejsce w dniu 11 października 2013 r.

Struktura Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2013 r. była następująca:

Nazwa Akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (w zł)	Ilość posiadanych głosów (w %)	Rodzaj posiadanych akcji
Mariusz Wojciech Książek (*)	29 663 323	5 932 665	71,39%	zwykłe
Pionier Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	572 748	6,90%	zwykłe
Marvipol S.A.	80 928	16 186	0,19%	zwykłe
Pozostali < 5%	8 943 859	1 788 772	21,52%	zwykłe
	41 551 852	8 310 370	100,00%	

(*) Mariusz Wojciech Książek posiada 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1.000 EUR reprezentujących 100% udziałów w Cosinda Holdings Limited, posiadającej 1.778.400 akcji Marvipol S.A.

Spółka należy do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., w której jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

1.6. Zarząd Spółki

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Mariusz Książek - Prezes Zarządu,
- Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu,
- Mariusz Poławski - Członek Zarządu,
- Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu.

W ciągu roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego raportu nastąpiły następujące zmiany w zarządzie Spółki:

W związku z rezygnacją z funkcji Członka Zarządu złożoną przez pana Tomasza Wajngerbera z dniem 30 lipca 2013 r., Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 26 sierpnia 2013 r. powołało do składu Zarządu pana Mariusza Poławskiego oraz pana Marcina Dąbrowskiego.

W związku z rezygnacją z funkcji Wiceprezesa Zarządu złożoną przez pana Sławomira Horbaczewskiego z dniem 31 grudnia 2013 r., Prezes Zarządu Mariusz Książek na mocy swoich uprawnień nadanych w statucie Spółki powołał w dniu 31 grudnia 2013 r. na jego miejsce pana Pawła Szymańskiego z dniem 1 stycznia 2014 r.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 20 marca 2013 r. nie zawierała zastrzeżeń oraz zawierała uzupełniające objaśnienie następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na fakt, iż na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 207.314 tys. i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 30 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Spółki do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Spółki uzależniona jest między innymi od realizacji założonego



wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Spółki przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.”

Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 10 maja 2013 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy i postanowiło, że zysk netto za poprzedni rok obrotowy w kwocie 4.520 tys. złotych zostanie w całości przeznaczony na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 14 maja 2013 r.

Bilans zamknięcia na koniec poprzedniego roku obrotowego został prawidłowo wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta

3.1. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Kopernika 34
00-336 Warszawa

NIP: 525-25-23-102
REGON: 145894054
KRS: 0000402544

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: nr 3767

3.2. Kluczowy biegły rewident

Krzysztof Wasilewski, biegły rewident nr 10077

3.3. Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności

Podstawą do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 18 kwietnia 2013 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 9 kwietnia 2013 r.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Spółki były następujące:

- Od 2 do 6 grudnia 2013 r. – badanie wstępne,
- Od 3 lutego do 20 marca 2014 r. – badanie końcowe.

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu sprawozdania finansowego Spółki spełniają wymóg niezależności w stosunku do badanej Jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

1. Dane finansowe Spółki

1.1. Bilans

	31.12.2013 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2012 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	10 480	2	11 600	2
Wartości niematerialne	73	-	139	-
Nieruchomości inwestycyjne	2 766	-	5 252	1
Udzielone pożyczki	39 292	6	43 683	7
Pozostałe inwestycje długoterminowe	189 576	29	189 506	31
Aktywa trwałe razem	242 187	37	250 180	41
Aktywa obrotowe				
Zapasy	394 064	60	348 579	57
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	1 350	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 613	-	15 234	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 560	3	438	-
Aktywa obrotowe razem	417 237	63	365 601	59
Aktywa razem	659 424	100	615 781	100
	31.12.2013 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2012 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	8 310	1	7 385	1
Kapitał zapasowy	31 223	5	12 124	2
Kapitał rezerwowy	15 604	2	18 852	3
Akcje własne	(816)	-	(766)	-
Zyski zatrzymane	154 172	24	135 039	22
Kapitał własny	208 493	32	172 634	28
Kapitał własny razem	208 493	32	172 634	28
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	115 910	18	142 395	23
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 019	-	1 189	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	145 810	22	85 607	14
Pozostałe zobowiązania	4 278	-	1 389	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6 129	1	5 253	1
Zobowiązania długoterminowe razem	273 146	41	235 833	38
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	6 444	1	1 341	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	440	-	497	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	51 493	8	111 924	18
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28 537	4	40 435	7
Przychody przyszłych okresów	90 537	14	52 128	9
Rezerwy	334	-	989	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	177 785	27	207 314	34
Zobowiązania razem	450 931	68	443 147	72
Kapitał własny i zobowiązania razem	659 424	100	615 781	100

1.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2013 - 31.12.2013	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2012 - 31.12.2012	udział % w przychodach ze sprzedaży
	w tys. zł		w tys. zł	
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	169 815	100	46 742	100
Pozostałe przychody operacyjne	11 040	7	5 856	13
	180 855	107	52 598	113
Amortyzacja	(1 485)	(1)	(1 373)	(3)
Zużycie materiałów i energii	(2 289)	(2)	(2 383)	(5)
Usługi obce	(128 159)	(76)	(29 304)	(63)
Koszty świadczeń pracowniczych	(8 775)	(5)	(8 560)	(18)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(39)	-	(45)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(17 237)	(10)	(8 869)	(19)
Zyski z inwestycji	20 328	12	23 037	49
Zysk na działalności operacyjnej	43 199	25	25 101	54
Koszty finansowe	(23 190)	(13)	(23 231)	(50)
Zysk przed opodatkowaniem	20 009	12	1 870	4
Podatek dochodowy	(876)	(1)	2 650	6
Zysk netto z działalności kontynuowanej	19 133	11	4 520	10
Zysk netto	19 133	11	4 520	10
Całkowite dochody ogółem	19 133	11	4 520	10

2. Analiza danych finansowych Spółki

	2013	2012	2011
1. Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody ze sprzedaży netto}}$	11,3%	9,7%	15,0%
2. Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	10,1%	2,7%	10,2%
3. Rentowność aktywów ogółem			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	2,9%	0,7%	3,1%
4. Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	68,4%	72,0%	66,3%
5. Wskaźnik płynności			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,3	1,8	4,9
6. Wskaźnik płynności szybkiej			
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	0,3	0,1	0,6

Poprawa wskaźników rentowności w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika głównie z większego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań, przy jednoczesnym utrzymaniu kosztów finansowych na poziomie podobnym do roku ubiegłego. Czynnikiem mającym pozytywny wpływ na rentowność Spółki były również otrzymane przez Spółkę w badanym roku istotne kwoty dywidend od jednostek zależnych.

Spadek zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z częściowej spłaty zobowiązań z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółkę w badanym roku. Spłata zobowiązań z tytułu kredytów wynika przede wszystkim z zakończenia w ostatnim kwartale 2013 roku kilku inwestycji deweloperskich.

Poprawa wskaźników płynności w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika głównie ze spadku zobowiązań krótkoterminowych, na co wpływ miały przede wszystkim: przeklasyfikowanie znacznej części zobowiązań z tytułu obligacji ze zobowiązań krótkoterminowych do zobowiązań długoterminowych w związku z emisją nowych obligacji, spadek zobowiązań z tytułu dostaw i usług związanych z bieżącymi kosztami realizacji prowadzonych projektów deweloperskich z powodu zakończenia realizacji kilku inwestycji deweloperskich, co zostało częściowo skompensowane przez wzrost salda przychodów przyszłych okresów wynikającego z postępującej sprzedaży kolejnego etapu inwestycji Apartamenty Mokotów Park, inwestycji Bielany Residence oraz inwestycji ArtEco Residence.

Sprzedaż zapasów Spółki, prezentowanych w bilansie jako aktywa obrotowe w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich. Mając na uwadze ten fakt, w celu lepszego zobrazowania płynności finansowej Spółki poddano analizie również wskaźnik płynności szybkiej, który nie uwzględnia zapasów i przychodów przyszłych okresów, prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych, ale dotyczących wpłat otrzymanych od klientów Spółki, którzy podpisali umowy przedwstępne nabycia lokali mieszkalnych.

Pomimo poprawy wskaźników płynności na dzień 31 grudnia 2013 r. ich wartości nadal pozostają na stosunkowo niskim poziomie. Jak opisano w notce 30 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Spółki do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Spółki uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę Zarząd nie zidentyfikował istotnych przesłanek, które mogłyby świadczyć o zagrożeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.



III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zakres badania

Badanie zostało przeprowadzone dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32.

Na sprawozdanie finansowe składa się bilans na dzień 31 grudnia 2013 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. oraz informacje objaśniające.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, zaś Zarząd Spółki złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

2. System rachunkowości Spółki

Na podstawie przeprowadzonego badania, stwierdzamy, że we wszystkich istotnych dla sprawozdania finansowego aspektach Spółka:

- posiada dokumentację wymaganą przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości,
- w sposób ciągły i zasadny stosuje przyjęte zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółki,
- posiada prawidłową dokumentację operacji gospodarczych,
- prowadzi księgi rachunkowe w sposób rzetelny, bezbłędny i sprawdzalny, a zapisy w nich dokonane są powiązane z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym,
- stosuje adekwatne metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów zgodnie z wymaganiami ustawy o rachunkowości, a jej wyniki w sposób prawidłowy ujęła w księgach,
- stosuje właściwą ochronę dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat systemu rachunkowości, niemniej na podstawie wykonanych procedur nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących tego systemu, które nie zostały usunięte, a mogłyby mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe jako całość.

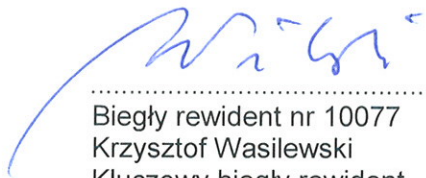
3. Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki

Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdziliśmy, że Spółka, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób kompletny i poprawny sporządziła informacje objaśniające do sprawozdania finansowego, stanowiące integralną część tego sprawozdania finansowego, oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.



4. Informacja o opinii biegłego rewidenta

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień i za okres kończący się 31 grudnia 2013 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



.....
Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 20 marca 2014 roku

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU MARVIPOL S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 ROKU**

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ PIERWSZA	4
I. INFORMACJE O JEDNOSTCE.....	4
1) Charakterystyka Jednostki.....	4
2) Kapitał Zakładowy.....	4
3) Organy Spółki	5
II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2013	7
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2013, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	12
V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.....	13
VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI	13
VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH	15
VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH.....	15
IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK	16
1) Ryzyko zmiany cen.....	16
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych	16
3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych	17
4) Ryzyko utraty płynności finansowej.....	17
5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona	17
X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	24

XI.	WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA	25
XII.	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	25
XIII.	INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH	26
XIV.	INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU	26
XV.	INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	27
XVI.	INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI	27
XVII.	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	33
XVIII.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	33
XIX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH	34
XX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH....	34
XXI.	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	35
XXII.	OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.....	35
XXIII.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	35
XXIV.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	36
XXV.	OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	36
XXVI.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI	36
XXVII.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ.....	36
XXVIII.	UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA	36
XXIX.	WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ZA ROK 2013	37

XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH..... 38

XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY..... 38

XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH..... 38

XXXIII. INFORMACJE O:..... 39

1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych..... 39

2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem..... 39

CZĘŚĆ DRUGA 40

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2013 ROKU..... 40

CZĘŚĆ PIERWSZA

I. INFORMACJE O JEDNOSTCE

1) Charakterystyka Jednostki

Marvipol Spółka Akcyjna [**Spółka**] jest jednostką wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000250733. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 15 lutego 2006 r. po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w roku 1996. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-838) przy ulicy Prostej 32.

Jednostka identyfikowana jest za pomocą numerów REGON: 011927062 oraz NIP: 5261211046.

Przedmiotem działalności Spółki są w szczególności:

- działalność deweloperska,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgowa
- sprzedaż hurtowa i detaliczna pojazdów samochodowych, wraz z ich konserwacją i naprawą.

Jednostka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

2) Kapitał Zakładowy

Kapitał zakładowy wynosi 8.310.370,40 (osiem milionów trzysta dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt 40/100) złotych i dzieli się na 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii A, B, C, D, E i J, o wartości nominalnej 0,20 (dwadzieścia) groszy każda akcja.

W roku obrotowym 2013 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego uległy następującym zmianom:

- na mocy Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 7 sierpnia 2013 r. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji w ramach kapitału docelowego oraz Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 2 października 2013 r. w przedmiocie określenia dokładnej kwoty kapitału zakładowego Spółki rzeczywiście objętego w ramach przeprowadzonej w dniach od 27 września 2013 roku do 2 października 2013 roku subskrypcji prywatnej akcji serii J oraz w przedmiocie dostosowania brzmienia Statutu Spółki, kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 925.690,40 (dziewięćset

dwadzieścia pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt 40/100) złotych w drodze emisji 4.628.452 (czterech milionów sześciuset dwudziestu ośmiu tysięcy czterystu pięćdziesięciu dwóch) akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,20 (dwadzieścia) groszy każda.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

3) Organy Spółki

a) Zarząd

Skład Zarządu Spółki jest następujący:

- Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu,
- Paweł Szymański – Wiceprezes Zarządu,
- Marcin Dąbrowski – Członek Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2013 struktura Zarządu uległa następującej zmianie:

- w dniu 26 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę, na mocy której liczba członków Zarządu Spółki uległa zwiększeniu z 3 (trzech) do 4 (czterech) osób,

zaś w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 30 lipca 2013 r. Członek Zarządu Tomasz Wajngerber złożył rezygnację z dniem 30 lipca 2013 r. z udziału w Zarządzie Spółki,
- w dniu 26 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Marcina Dąbrowskiego i Mariusza Poławskiego w skład Zarządu Spółki,
- w dniu 30 grudnia 2013 r. Wiceprezes Zarządu Sławomir Horbaczewski złożył rezygnację z dniem 31 grudnia 2013 r. z udziału w Zarządzie Spółki,
- w dniu 30 grudnia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 12 ust. 2 Statutu Spółki, powołał Pawła Szymańskiego do składu Zarządu Spółki i powierzył Pawłowi Szymańskiemu pełnienie od dnia 1 stycznia 2014 r. funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też skład Zarządu Spółki nie uległy zmianom.

b) Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Aleksander Chłopecki (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Wiesław Mariusz Różacki (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – pełniący funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Konstanty Grzegorz Malejczyk (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – Członek Rady Nadzorczej,
- Cezary Dariusz Kozanecki – Członek Rady Nadzorczej,

- Jacek Wojciech Jonak – Członek Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

W roku obrotowym 2013 struktura Rady Nadzorczej nie uległa zmianom, natomiast w składzie Rady Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 3 stycznia 2013 r. pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Andrzej Nizio złożył w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 3 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Ewa Nizio złożyła w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 3 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Claudia Książek złożyła w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Wiesława Mariusza Różackiego do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A., jako Członka niezależnego, powierzając Wiesławowi Mariuszowi Różackiemu pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Konstantego Grzegorza Malejczyka do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A., jako Członka niezależnego,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 17 ust. 4 Statutu Spółki, powołał Jacka Wojciecha Jonak do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 17 ust. 4 Statutu Spółki, powierzył pełniącemu dotychczas funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Cezary Dariusz Kozanecki złożył w Spółce Oświadczenie, iż od dnia 4 stycznia 2013 r. nie będzie spełniał opisanych w Statucie Marvipol S.A. kryteriów niezależnego Członka Rady Nadzorczej.
- w dniu 5 marca 2013 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały, na mocy których do składu Komitetu Audytu powołani zostali Wiesław Mariusz Różacki, któremu powierzono pełnienie funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu, oraz Jacek Wojciech Jonak.
- w dniu 5 marca 2013 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały, na mocy których do składu Komitetu Wynagrodzeń powołani zostali Cezary Dariusz Kozanecki oraz Konstanty Grzegorz Malejczyk.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura i skład Rady Nadzorczej spółki nie uległy zmianom.

c) Walne Zgromadzenie

W roku obrotowym 2013 miały miejsce trzy posiedzenia Walnego Zgromadzenia:

- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 4 stycznia 2013 r., które w toku obrad:
 - podjęło uchwały w sprawie składu Rady Nadzorczej Spółki.
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 10 maja 2013 r., które w toku obrad:

- rozpatrzyło sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2012 r., z oceny sprawozdania finansowego Spółki za 2012 r., z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2012 r., z oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2012 r. oraz z działalności Rady Nadzorczej za 2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za 2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za 2012 r.,
 - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.,
 - udzieliło poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie powołania członka Zarządu na kolejną kadencję,
 - podjęło uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynagrodzenia niezależnych członków Rady Nadzorczej Marvipol S.A.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 26 sierpnia 2013 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie ustalenia liczby członków Zarządu na cztery osoby,
 - podjęło uchwałę w sprawie powołania Mariusza Poławskiego do składu Zarządu Marvipol S.A.,
 - podjęło uchwałę w sprawie powołania Marcina Dąbrowskiego do składu Zarządu Marvipol S.A.

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2013

W dniu 18 stycznia 2013 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do Umowy Kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z 17 lipca 2006 roku, na mocy którego kwota dopuszczalnego salda debetowego została ustalona na poziomie 7.500.000 PLN, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 października 2013 r.

Zmianie uległ sposób zabezpieczenia spłaty Kredytu w taki sposób, iż stanowiąca dotychczasowe zabezpieczenie hipoteka umowna do kwoty 15.000.000 PLN na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - jednym znajdującym się na terenie Warszawy lokalu użytkowym o powierzchni ca. 152,5 m² oraz trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha, została zmniejszona do kwoty 11.250.000

PLN i ograniczona do będących własnością Marvipol S.A. trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działek gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

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

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

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

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

W dniu 16 maja 2013 r. Spółka złożyła oświadczenia o ustanowieniu na stanowiącej własność Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej o pow. 35.587 m² usytuowanej w Warszawie, w rejonie ul. Pasymskiej, dwóch hipotek do maksymalnej kwoty 40.000 tys. PLN każda, tj. łącznie do maksymalnej kwoty 80.000 tys. PLN. Oświadczenia zostały złożone w związku z umową, jaką Spółka zawarła w dn. 14 maja 2013 r. z grupą kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych, której treść określała warunki dokonania przez Fundusze inwestycji w obligacje o łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN, jakie Spółka zamierzała wyemitować w dwóch seriach, a pozyskane z Emisji środki przeznaczyć m.in. na wykup obligacji zapadających w czerwcu i lipcu 2013 r., jak również na współfinansowanie projektu Hill Park Apartments realizowanego na Nieruchomości. Ustanowione na Nieruchomości hipoteki

stanowić miały zabezpieczenie przygotowywanych do wyemitowania obligacji. Hipoteki, których dotyczą Oświadczenia, zostały przez Spółkę ustanowione na rzecz uzgodnionego z Funduszami Administratora Hipotek. Wobec dokonania przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy-Mokotowa w Warszawie wpisu hipotek ustanowionych na podstawie ww. oświadczeń, w dn. 13 czerwca 2013 r. Spółka zawarła z Funduszami wchodzącymi w skład Grupy Pioneer Pekao pakiet umów, w następstwie których w dn. 20 czerwca 2013 r. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej dwie serie zabezpieczonych, trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN, oznaczonych symbolami K i L. Obligacje serii K zostały wyemitowane w ilości 16.020 szt. o wartości nominalnej 1.000,00 PLN. Obligacje serii L zostały wyemitowane w ilości 28.980 szt. o wartości nominalnej 1.000,00 PLN. Obligacje serii K i L jako papiery wartościowe nie posiadające formy dokumentu, zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Obligacje serii K i L nie zostały objęte wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku regulowanym.

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

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

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

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

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

W dniu 2 października 2013 r. Spółka zakończyła subskrypcję prywatną akcji zwykłych na okaziciela serii J, rozpoczętą w dniu 27 września 2013 r. W ramach objętych subskrypcją 4.628.452 akcji serii J, 32 podmioty złożyły zapisy na 4.628.452 akcje w cenie emisyjnej 4,50 PLN za każdą akcję i dokonały wpłat na ich objęcie. Wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosi 20.828.034 PLN. W rezultacie przeprowadzenia emisji kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o 925.690,40 PLN, z kwoty 7.384.680 do kwoty 8.310.370,40 PLN. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało przez Sąd zarejestrowane w dniu 11 października 2013 r. W dniu 8 listopada 2013 r. akcje serii J zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W dniu 7 października 2013 r. został podpisany Aneks nr 13 do zawartej z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Kredytu nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym, z dnia 17 lipca 2006 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2013 r.

W dniu 23 października 2013 r. Spółka zawarła Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa, zawartej w dniu 20 października 2011 r. z Strabag Sp. z o.o., której przedmiotem jest wykonawstwo przez Strabag Sp. z o.o. inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, usytuowanego na będącej własnością Emitenta działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Sokratesa. Na mocy Aneksu, w związku ze zwiększeniem dotychczas obowiązującego zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 85.985.894,98 PLN do kwoty 86.021.236,98 PLN.

W dniu 30 października 2013 r. Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej umownej do kwoty 92.000 tys. PLN, na stanowiących własność Spółki 143 wyodrębnionych lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych o zróżnicowanej powierzchni, będących częścią realizowanego przez Spółkę projektu deweloperskiego „Apartamenty Mokotów Park” w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej. Oświadczenie zostało złożone w związku

z przygotowywaną przez Spółkę emisją obligacji o łącznej wartości nominalnej i emisyjnej do kwoty 60.000 tys. PLN. W dn. 5 grudnia 2013 r. Spółka wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 60.000 szt. zabezpieczonych, trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii N o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN. Zabezpieczenie Obligacji serii N stanowi ww. hipoteka łączna umowna do kwoty 92.000 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane w celu spłaty całości zobowiązań Spółki wynikających z umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 r. zawartej przez Spółkę z mBank (dawniej: BRE Bank) S.A., przy czym spłata tych zobowiązań nastąpiła w dniu 6 grudnia 2013 r., a także w celu finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółki. Obligacje zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych. Obligacje serii N nie posiadają formy dokumentu i nie zostały objęte wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku regulowanym.

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

W dniu 20 grudnia 2013 r. został przez Spółkę podpisany Aneks nr 14 do zawartej z mBank Umowy Kredytu nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym, z dnia 17 lipca 2006 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2014 r.

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

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2013, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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.

IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Spółki. Istotna część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Strategia rozwoju Spółki i spółek deweloperskich z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. na najbliższy, co najmniej 12 miesięczny, okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- dalsze rozszerzanie zakresu prowadzonej działalności i umacnianie pozycji na rynku warszawskim, jako najzamożniejszym rynku mieszkaniowo, biurowym oraz komercyjnym w Polsce,
- konsekwentne zwiększanie ilości sprzedawanych lokali przy zachowaniu dotychczasowej rentowności prowadzonej działalności,
- dostosowanie harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich,
- racjonalna maksymalizacja rentowności projektów,

- dostosowanie zaplecza organizacyjno-technicznego, w tym przewidywanych zakupów gruntów pod nowe projekty, do poziomu aktywności gospodarczej,
- konsekwentne prowadzenie polityki sprzedażowej ukierunkowanej na potrzeby klientów Spółki, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami.

W zakresie świadczenia usług myjni samochodowych zamierzeniem Spółki jest umacnianie pozycji rynkowej tak, aby sieć myjni Robo Wash Center nadal pozostała liderem rynku warszawskiego. Spółka konsekwentnie będzie koncentrować się na promowaniu usług mycia pojazdów, również w zakresie obsługi flotowej oraz na poszukiwaniu możliwości dalszego rozwoju działalności, w tym poprzez analizowanie nowych lokalizacji pod kolejne myjnie.

W zakresie rozwoju spółek motoryzacyjnych Spółka poprzez spółki zależne będzie dążyła do stabilizacji sprzedaży i umacniania pozycji Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. na rynku samochodów klasy premium oraz do utrzymywania możliwie najwyższego poziomu jakości świadczonych usług.

V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Z uwagi na charakter działalności Spółka nie prowadzi istotnych prac badawczo – rozwojowych.

VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI

W 2013 r. Spółka Marvipol S.A. wypracowała 19.133 tys. zł zysku netto. Przychody (łącznie z zyskami z inwestycji) wyniosły 201.183 tys. zł.

W 2013 r. przychody Spółki z działalności deweloperskiej wyniosły 171.155 tys. zł. Ukończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji „Hill Park Apartments”, „Bielany Residence” i „Apartamenty Mokotów Park” II i III etap. Obecnie Marvipol S.A. kontynuuje realizację wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich w Warszawie, tj. inwestycji mieszkaniowych w Warszawie Art Eco Rezydencja przy ul. Jasnodworskiej oraz kolejnych etapów „Osiedle Zielona Italia” w ramach spółki celowej. W ramach spółki celowej rozpoczęta została realizacja nowej inwestycji Central Park Ursynów – zadanie inwestycyjne 1A. W przyszłych okresach przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich w Warszawie.

Do momentu wydania mieszkań koszty budowy akumulowane są i wykazywane w sprawozdaniach finansowych jako zapasy, przychody zaś jako przychody przyszłych okresów.

Źródłem przychodów Spółki są także świadczone usługi w zakresie mycia samochodów i czyszczenia wnętrz w ramach sieci myjni samochodowych Robo Wash Center. W 2013 r. Spółka odnotowała przychody z tego tytułu w wysokości 9.700 tys. zł.

W 2013 r. jednym ze źródeł przychodów Spółki były przychody z tytułu działalności finansowej - dywidendy ze spółek zależnych prowadzących zarówno działalność deweloperską, jak i działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych, tudzież ich konserwacji i napraw.

Zarząd Marvipol S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku łączna kwota zobowiązań Marvipol S.A. przypadających do spłaty w 2014 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 177 785 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 90 537 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 177 785 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 87 248 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

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

a) Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Rezydencja ArtEco, Bielany Residence) lub wprowadzonych do oferty Marvipol S.A. w 2013 roku (Hill Park Apartments). Zarząd Marvipol S.A. szacuje, że do końca 2014 roku Spółka podpisze umowy deweloperskie na ok. 200-280 mieszkań.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence i Rezydencja ArtEco), zawartych

przed 31.12.2013 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.

c) Nadwyżka gotówki generowanej przez segment myjni.

d) Gotówka pozyskana w ramach transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Ze względu na fakt, iż zadłużenie Marvipol S.A., w tym przede wszystkim wynikające z wyemitowanych obligacji jest wykorzystywane w znacznej części do finansowania spółek zależnych (np. spółki celowe realizujące projekty deweloperskie) naturalnym jest fakt, iż będą one w znacznym stopniu partycypować w jego obsłudze. Spółka Marvipol będzie pozyskiwała środki finansowe ze spółek należących do jej grupy kapitałowej (m.in. spółek działających w ramach segmentu motoryzacyjnego) m.in. w ramach pożyczek. Ponadto Zarząd Marvipol S.A. analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Spółki wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych.

Pomimo nadal trwającego spowolnienia na rynku mieszkaniowym, Spółka sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych. Ponadto Spółka prowadzi rentowną działalność w ramach segmentu myjni.

Zdaniem Zarządu, pomimo złożonej sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz niepewności w zakresie rozwoju sytuacji gospodarczej w Polsce w 2014 roku, nie ma istotnego zagrożenia działalności Spółki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH

W ramach realizowanego na podstawie Uchwał Nr 4 i 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 4 stycznia 2012 r. programu skupu akcji własnych, którego realizację Spółka rozpoczęła w dniu 21 czerwca 2012 r., w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 r. Spółka nabyła 5.662 akcje. Po dniu 31 grudnia 2013 r. do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie nabyła akcji własnych. Na dzień sporządzenia Sprawozdania z działalności łączna liczba posiadanych przez Marvipol S.A. akcji własnych wynosi 80.928 sztuk, co stanowi udział w kapitale zakładowym Spółki wynoszący 0,22%.

VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH

Spółka nie posiada oddziałów.

IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK

1) Ryzyko zmiany cen

Spółka ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców /zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Spółkę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców/zleceniobiorców i jedynie za zgodą Spółki kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Spółka narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych opisane w punkcie 5) poniżej: Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona.

2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki.

Możliwe jest wystąpienia ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Obniżenie kursu złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności franka szwajcarskiego, dolara amerykańskiego i euro jak również wzrost stóp procentowych dla tych walut przekładający się na wzrost oprocentowania kredytów, może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to spowodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Spółki.

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. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego w stosunku do aktywów finansowych.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Zaciągnięte przez Spółkę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Spółka nie stosuje również zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

Spółka ma zawarte umowy z wykonawcami/zleceńbiorcami oraz zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Spółce z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

4) Ryzyko utraty płynności finansowej

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. Szczegółowa analiza płynności w punkcie VI niniejszego Sprawozdania.

5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona

► ryzyko związane z celami strategicznymi:

Spółka nie może zapewnić, że cele strategiczne Spółki zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Spółka, podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja i w efekcie przychody i zyski Spółki, zależne są od skuteczności wypracowanej strategii działania. Podjęcie nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

► ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:

Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są, ze swej istoty, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (1) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Spółki, (2) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (3) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (4) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (5) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (6) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (7) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (8) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (9) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno

gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych:

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: (1) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (2) wzrost cen materiałów budowlanych; (3) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (4) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki, (5) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez generalnych wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu deweloperskiego. Pomimo, iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych oraz posiada kadry przygotowane do przejęcia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregośkolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności:

Koszty operacyjne i inne koszty Spółki mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (1) inflację; (2) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (3) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska), lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (4) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Spółki na warszawskim rynku mieszkaniowym:

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Spółki realizowane są w Warszawie. Spółka na bieżąco analizuje rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie Zarządowi niewspółmierne do ryzyka związanego z tego typu decyzją. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Spółkę będą uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali:

Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym działa Spółka.

Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (1) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (2) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (3) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (4) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

Rentowność działalności deweloperskiej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku spadku cen mieszkań, Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Spółkę rentowność.

Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi:

Nabywając grunty pod nowe projekty deweloperskie Spółka przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Spółka napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak. np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska:

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Spółka może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Spółkę. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

- ryzyko związane z infrastrukturą:

Projekt deweloperski może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu na danej działce będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Spółkę zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Spółki, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ryzyko związane z awarią systemu informatycznego:

Spółka nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasową utrudnienie działalności Spółki, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Spółka nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub nie zaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Spółki mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki.

- ▶ ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych:

Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w Warszawie, system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, w szczególności z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych obrót nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Spółki i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

- ▶ ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia:

Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców Spółki. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być

mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

► ryzyko zmian prawa podatkowego:

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

► ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe:

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności, co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości, co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to

skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich:

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces repriwatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty deweloperskie Spółki znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami repriwatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Spółka bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia repriwatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Spółkę. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Spółkę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

- ▶ ryzyko ekonomiczne i polityczne:

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych.

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

► ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego:

Znaczna część terenów na obszarze Miasta Stołecznego Warszawy nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy w uzyskaniu pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

► ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów:

Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających gruntem. W praktyce może to spowodować konieczność dokonania uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali.

► ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym:

Rynek sprzedaży samochodów klasy premium jest stosunkowo ograniczony jako zorientowany głównie na klientów zamożnych. Kryzys na rynkach finansowych może skutkować zmniejszeniem popytu na dobra luksusowe, w tym negatywnie wpłynąć na sektor motoryzacyjny.

X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi w punkcie IX powyżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności. Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych

transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA

		31-gru-13	31-gru-12
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	11,27%	9,67%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto	10,10%	2,69%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	68,38%	71,97%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	2,35	1,76

Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów.

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z inwestycji deweloperskich zgodnie z MSR 18. W 2013 roku rozpoznana została część przychodów z zakończonych inwestycji. Wskaźnik rentowności sprzedaży w 2013 roku uległ poprawie. Istotnie wzrósł też wskaźnik rentowności kapitału własnego w związku z wypracowaniem wyższego zysku netto Spółki.

Wskaźnik stopy zadłużenia uległ poprawie w porównaniu z analogicznym okresem. Główne czynniki mające wpływ na tę zmianę to: zwiększenie kapitału własnego w związku z wyższym zyskiem netto Spółki.

Poprawił się też wskaźnik płynności w wyniku zmniejszenia zobowiązań krótkoterminowych przy równoczesnym wzroście aktywów obrotowych.

XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Pozew Marvipol S.A. przeciwko Borders A-R o ustalenie, że umowa przedwstępna nabycia nieruchomości w rejonie ul. Marywilskiej nie wiąże stron wobec skutecznego uchylenia się od oświadczenia woli Marvipol S.A. złożonego pod wpływem błędu wywołanego przez Borders A-R Sp. z o.o. Wartość przedmiotu sporu wynosi 45.510.000 zł. Pozew został złożony w dn. 12 października 2012 r. Marvipol S.A. jest powodem i uważa swoje roszczenie za zasadne.

Pozew Borders A-R przeciwko Marvipol S.A. o zawarcie umowy przyrzeczonej nieruchomości w rejonie ul. Marywilskiej (zastępcze oświadczenie woli). Wartość przedmiotu sporu wynosi 45.510.000 zł. Pozew został doręczony Marvipol S.A. w dniu 8 marca 2013 r. Marvipol S.A. uważa pozew za niezasadny wobec skutecznego uchylenia się od oświadczenia woli.

W dniu 23 października 2013 r. wpłynął do Spółki pozew Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych Pol-Aqua S.A. na kwotę 8.382.446 zł, obejmujący roszczenie o zapłatę w związku z realizacją zadania inwestycyjnego, o którym Spółka informowała w Raporcie bieżącym nr 069/2011 z dnia 20 czerwca 2011 r., a także z wypłaconą na rzecz Spółki gwarancją bankową. W dniu 04 grudnia 2013 r. Spółka otrzymała rozszerzenie pozwu o łączną kwotę 8.970.988 zł z tytułu rozliczenia ww. inwestycji oraz z tytułu naliczenia kary umownej w związku z rzekomym odstąpieniem Pol-Aqua S.A. od ww. umowy z winy inwestora.

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

Inne postępowania, w których stroną jest Spółka, charakteryzujące się mniejszym poziomem istotności z punktu widzenia działalności Spółki, opisane są w notach 28 i 33 rocznego sprawozdania finansowego.

XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

Przedmiotem działalności Marvipol S.A. jest prowadzenie działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej i usługowej w imieniu własnym, a także w pośrednictwie po uzyskaniu koniecznych zezwoleń i koncesji, jeśli takie będą wymagane. W szczególności jest to działalność gospodarcza w zakresie zabudowy i komercjalizacji gruntów.

W ramach Grupy Kapitałowej wybrane projekty inwestycyjne realizowane są poprzez tzw. spółki celowe, tj. jednostki zależne założone w celu realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych.

Marvipol S.A. posiada na terenie Warszawy sześć obiektów myjni samochodowych pod nazwą Robo Wash Center.

W Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. prowadzona jest działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych, a także ich serwisu i obrotu częściami zamiennymi, poprzez jednostki zależne, w których Marvipol S.A. posiada 100% udziałów.

XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

Obecnie Spółka prowadzi działalność w zakresie usług deweloperskich oraz usług związanych z prowadzeniem sieci myjni samochodowych Robo Wash Center. Warszawski rynek jest największym i najzamożniejszym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Przeciętne wynagrodzenia w Warszawie należą do najwyższych, znacznie przekraczając średnie wartości dla całego kraju.

Rynek usług związanych z działalnością myjni samochodowych jest rynkiem o bardzo dużym stopniu rozdrobnienia i przez to bardzo konkurencyjnym. Charakter świadczonych usług powoduje, iż nie można rynku warszawskiego traktować jako całości. Podzielony jest on na szereg rynków lokalnych w granicach dzielnic lub nawet poszczególnych osiedli mieszkaniowych.

Spółka nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców, odbiorcami Spółki są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

Spółka w ramach działalności deweloperskiej ponosi głównie koszty usług budowlanych oraz koszty zakupu gruntów pod projekty deweloperskie. Zakup gruntów nie wiąże się z uzależnieniem od jednego dostawcy, natomiast w przypadku usług budowlanych Spółka dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Spółka w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie.

W kolejnych latach bardziej istotnego znaczenia będą nabierać relacje dostawców ze spółkami zależnymi Spółki, poprzez które to podmioty Spółka w coraz szerszym zakresie realizować będzie działalność gospodarczą.

XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

Informacje dotyczące umów znaczących zostały zamieszczone w punktach II i III niniejszego sprawozdania.

XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Marvipol S.A. jest jednostką dominującą wobec następujących jednostek zależnych:

- ▶ **Zielona Italia Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 9 kwietnia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 r. pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 13.000 tys. zł i dzieli się na 130.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. jest spółką celową realizującą obecnie projekt deweloperski „Osiedle Zielona Italia”.

- ▶ **Marvipol Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 r. pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70.150 tys. zł i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, z których 300 posiada Marvipol S.A., a 140.000 posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – spółka zależna od Marvipol S.A.
Przedmiotem działalności Marvipol Development Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomością „Prosta Tower”.
- ▶ **Mokotów Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 r. pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270 tys. zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
Jednostka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Mokotów Park Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.
- ▶ **Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 r. pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.795 tys. zł i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka jest właścicielem 99,79% udziałów w Marvipol Development Sp. z o.o.
- ▶ **Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 września 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 r. pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 103.821 tys. zł i dzieli się na 2.076.420 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.
Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna.

- ▶ **Robo Wash Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388512. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 200 tys. zł i dzieli się na 2.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Przedmiotem działalności Robo Wash Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania zarządzanie siecią myjni samochodowych działających na dzierżawionych od Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. nieruchomościach.
- ▶ **Marvipol Property Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388809. 100% udziałów w jednostce posiada P.Z.-Bud Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, z których 450 posiada Marvipol S.A., a 50 posiada Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – spółka zależna od niżej opisanej jednostki P.Z.-BUD Sp. z o.o.

Jednostka Marvipol Property Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Marvipol Property Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.
- ▶ **P.Z.-BUD Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 września 1991 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 r. pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6.500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Przedmiotem działalności P.Z.-Bud Sp. z o.o. był wynajem i zarządzanie nieruchomościami, obecnie jednostka jest właścicielem 100% akcji w Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz 100% udziałów w Verbis GAMMA Sp. z o.o.
- ▶ **Marvipol Estate Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 5 października 2013 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 października 2013 r. pod numerem KRS 0000436254. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Marvipol Estate Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Marvipol Estate Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Gdański City Center Sp. z o.o.** poprzednio działająca pod firmą City Expansion Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439945. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Gdański City Center Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Gdański City Center Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.** poprzednio działająca pod firmą Le City Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439855. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Marvipol Management Sp. z o.o.** poprzednio działająca pod firmą Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439896. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Marvipol Management Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót

budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Marvipol Management Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Verbis GAMMA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 września 2012 r. pod numerem KRS 0000433753. 100% udziałów w jednostce posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Jednostka Verbis GAMMA Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w obszarze pozostałego pośrednictwa pieniężnego.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Verbis GAMMA Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 września 2012 r. pod numerem KRS 0000434291. 100% akcji w kapitale zakładowym jednostki posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Komplementariuszem w jednostce jest Verbis GAMMA Sp. z o.o. – jednostka zależna od P.Z.-BUD Sp. z o.o. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.050 tys. zł i dzieli się na 105.000 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda.

Jednostka Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. została utworzona w celu prowadzenia działalności w obszarze pozostałego pośrednictwa pieniężnego.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **JLR Centrum Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.000 tys. zł i dzieli się na 14.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **JLR Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.200 tys. zł i dzieli się na 6.400 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marek Jaguar, Land Rover i Range Rover, jako wyłączny przedstawiciel producenta samochodów tych marek w Polsce.

- ▶ **JLR Gdańsk Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 kwietnia 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200 zł każdy.
JLR Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ **JLR Łódź Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 r. pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6.468 tys. zł i składa się z 3.234 udziałów po 2 tys. zł każdy.
JLR Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ **JLR Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 17 kwietnia 1997 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 marca 2002 r. pod numerem KRS 0000096527. Na dzień sporządzenia sprawozdania Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów, kapitał zakładowy jednostki wynosi 700 tys. zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750 zł każdy.
JLR Warszawa Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ **Caterham Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 4 maja 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 r. pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 475 tys. zł i dzieli się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
Caterham Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Caterham.
- ▶ **AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 r. pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na

dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.500 tys. zł i dzieli się na 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

AML Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Aston Martin.

- ▶ **M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 r. pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800 tys. zł i dzieli się na 1.600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.
- ▶ **Lotus Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 28 kwietnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 r. pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500 tys. zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Lotus Warszawa Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Lotus.

XVII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCIACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W roku obrotowym 2013, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, takie transakcje nie wystąpiły.

XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

Informacje dotyczące kredytów bankowych zostały zamieszczone w punktach II i III niniejszego sprawozdania.

W roku obrotowym 2013 Marvipol S.A. miała zobowiązania z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.):

- w kwocie 1.500 tys. od jednostki zależnej Prosta 32 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 4.495 tys. od jednostki zależnej JLR Warszawa Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

- w kwocie 6.000 tys. od jednostki zależnej Marvipol TM Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 14.275 tys. od jednostki zależnej JLR Polska Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 8.602 tys. od jednostki zależnej Zielona Italia Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

W 2013 roku Marvipol S.A. miała należności z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.):

- w kwocie 20.420 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Marvipol Development Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 550 tys. zł na rzecz jednostki zależnej M Automotive Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 10.771 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 1.004 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 1.090 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Lotus Warszawa Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W dniu 30 września 2013 r. w związku zawarciem przez JLR Polska Sp. z o.o. – jednostkę zależną od Marvipol S.A., aneksu do Umowy Faktoringowej z dnia 19 grudnia 2012 r. z Bankiem Millennium S.A. kwota poręczenia Marvipol S.A. zabezpieczającego ewentualne roszczenia Banku Millennium S.A. z Umowy Faktoringowej została powiększona do 45.750 tys. zł.

W 2013 roku Spółka nie otrzymała poręczeń.

W 2013 roku Spółka otrzymała:

- aneks do gwarancji dobrego wykonania od Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A. dot. inwestycji Hill Park Apartments;
- gwarancję zabezpieczającą zobowiązania od Air Engineering Sp. z o.o. dot. inwestycji Hill Park Apartament.

XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zgodnie z zapisami warunków emisji niżej wymienionych serii obligacji wpływy z emisji papierów wartościowych w roku obrotowym 2013 Spółka przeznaczyła na następujące cele:

- 16.020 tys. zł z emisji obligacji serii K na spłatę obligacji serii MVP310713OD01 o łącznej wartości 16.020 tys. zł wyemitowanych przez Spółkę w dn. 31 października 2012 r.,
- 28.980 tys. zł z emisji obligacji serii L na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej, w tym projektu deweloperskiego – zespołu mieszkaniowego wraz z częścią usługową „Hill Park Apartments”, realizowanego w Warszawie, w rejonie ul. Pasymskiej,
- 4.000 tys. zł z emisji obligacji serii M – cele emisji nie zostały określone, przeznaczone zostały na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej,
- 60.000 tys. zł z emisji obligacji serii N – na spłatę całości zobowiązań Spółki wynikających z umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 r. zawartej przez Spółkę z mBank S.A. oraz na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

XXII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Spółka nie publikowała prognoz jednostkowych wyników finansowych na 2013 rok. Opublikowane przez Spółkę w roku 2012 prognozy skonsolidowanych wyników finansowych zostały w dniu 20 marca 2013 r. odwołane.

XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

W ocenie Zarządu Spółka racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania wobec kontrahentów, w tym wobec banków i Skarbu Państwa. Spółka systematycznie dokonuje projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżuje odpowiednie źródła finansowania.

XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Marvipol S.A. finansuje swoje plany inwestycyjne głównie ze środków własnych oraz pozyskanych z rynku kapitałowego, w szczególności poprzez emisje obligacji, a także z kredytów oraz z zaliczek wpłacanych przez klientów. W zależności od zamierzeń inwestycyjnych korzysta/aranżuje adekwatne źródła finansowania. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka miała zawarte umowy kredytowe z: mBank S.A., Bank Millennium S.A. i BOŚ S.A. Spółka ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Istotne znaczenie ma również finansowanie przez Banki działalności spółek zależnych od Spółki.

XXV. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

W roku obrotowym 2013 nie wystąpiły w Spółce zdarzenia nietypowe, mające wpływ na wynik z działalności Spółki.

XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju jednostki znajduje się w pkt. IX pkt. 5) niniejszego sprawozdania.

XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ

W roku obrotowym 2013 roku, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA

Nie zawarto takich umów.

XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ZA ROK 2013

Imię, nazwisko i funkcja	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Emitenta [tys. PLN]	Wartość wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych [tys. PLN]
ZARZĄD		
Mariusz Wojciech Książek Prezes Zarządu	0	0
Sławomir Horbaczewski Wiceprezes Zarządu do 31.12.2013	12,-	0,-
Tomasz Wajngerber Członek Zarządu do 30.07.2013 r.	0,-	0,-
Marcin Dąbrowski Członek Zarządu od 26.08.2013 r.	0,-	0,-
Mariusz Poławski Członek Zarządu od 26.08.2013 r.	136,-	0,-
RADA NADZORCZA		
Aleksander Chłopecki Przewodniczący Rady Nadzorczej	35,-	0,-
Wiesław Mariusz Różacki Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej od 04.01.2013 r.	89,-	0,-
Konstanty Grzegorz Malejczyk Członek Rady Nadzorczej od 04.01.2013 r.	24,-	0,-
Cezary Kozanecki Członek Rady Nadzorczej	0,-	0,-
Jacek Jonak Członek Rady Nadzorczej	0,-	0,-
Andrzej Nizio Przewodniczący Rady Nadzorczej do 03.01.2013 r.	0,-	0,-
Claudia Książek Członek Rady Nadzorczej do 03.01.2013 r.	0,-	0,-

Ewa Nizio Członek Rady Nadzorczej do 03.01.2013 r.	0,-	0,-
--	-----	-----

Wypłat z zysku dla osób zarządzających nie było.

XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania raportu przedstawiał się następująco:

	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji
Prezes Zarządu	29.663.323	5.932.664,60
Mariusz Wojciech Książek*		
Członek Zarządu Marcin Dąbrowski	89.315	17.863,00
Członek Zarządu Mariusz Poławski	188.800	37.760,00
	29.941.438	5.988.287,60

*Spośród osób zarządzających udziały w jednostce powiązanej w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) posiada Mariusz Wojciech Książek – 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1.000 EUR w Cosinda Holdings Limited, posiadającej 1.778.400 akcji Marvipol S.A.

Osoby nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych.

XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

Spółce nie są znane takie umowy.

XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie przeprowadzano programów akcji pracowniczych.

XXXIII. INFORMACJE O:**1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych**

Spółka zawarła umowę z CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w dniu 18 kwietnia 2013 r.

2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem

Wysokość wynagrodzenia (w tys. zł) podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z tytułu:

	2013	2012
Badanie rocznych oraz przegląd śródrocznych jedn. i skons. sprawozdań finansowych Marvipol S.A. i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.	81	81
Pozostałe usługi	17	129

CZĘŚĆ DRUGA

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2013 ROKU

a) zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

W 2013 roku Spółka Marvipol S.A. przestrzegała zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Zbiór ten stanowi załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 r. i dostępny jest publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <http://corp-gov.gpw.pl>.

b) zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w podpunkcie (a), wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn, tego odstąpienia

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała rekomendacji nr I.5. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki stał i stoi na stanowisku, iż przy aktualnej strukturze organizacyjnej zarówno Spółki Marvipol S.A., jak też Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., wdrożenie zalecenia Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnionego o zalecenie Komisji Europejskiej z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE), nie znalazło i nie znajduje uzasadnienia. Statut Marvipol S.A. nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jak również wykonywania prawa głosu drogą korespondencyjną, wobec czego Spółka nie stosowała rekomendacji nr I.12. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Spółka nie stosowała zasad nr II.9a i IV.10. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW z uwagi na okoliczność, iż (1) Statut Spółki nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także (2) ze względu na technicznie skomplikowany i w konsekwencji relatywnie wysoki, nie znajdujący uzasadnienia koszt zorganizowania, przeprowadzenia i rejestracji obrad Walnego Zgromadzenia w sposób zapewniający bezpieczną i nie zakłócającą przebiegu obrad transmisję i dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym.

c) główne cechy stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd Marvipol S.A. jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów

wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

System kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonuje w Spółce w oparciu o:

- wewnętrzne procedury Spółki określające zasady raportowania i zakres odpowiedzialności w procesie sporządzania sprawozdań finansowych,
- przeglądy półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta.

Podstawą sporządzania sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe, które prowadzone są przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, zapewniającego zaspokojenie potrzeb informacyjnych dla rachunkowości finansowej i zarządczej. Spółka stosuje przy tym rozwiązania organizacyjne i informatyczne zapewniające prawidłowe użytkowanie oraz ochronę oprogramowania i danych finansowych, a także zabezpieczenie dostępu do sprzętu komputerowego i oprogramowania. Dostęp do zasobów systemu ewidencji finansowo-księgowej, a w konsekwencji do sprawozdawczości finansowej, ograniczony jest stosownymi uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Działu Księgowości we współpracy z pracownikami Działu Finansowego. Prawidłowość wprowadzanych do systemu danych weryfikowana jest dodatkowo przez analityka finansowego, podlegającego bezpośrednio Zarządowi Spółki. Ostatnim etapem procesu jest finalne autoryzowanie sprawozdań przez Zarząd Spółki. W przypadku sprawozdań rocznych i półrocznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje je odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach. Ostateczne zatwierdzenie tych sprawozdań przez Walne Zgromadzenie Spółki poprzedzone jest uzyskaniem opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

d) akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2013 roku				
Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Mariusz Wojciech Książek*	29 663 323	71,39%	29 663 323	71,39%

Pioneer Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	6,89%	2 863 742	6,89%
Inne podmioty	9 024 787	21,72%	9 024 787	21,72%
Razem	41 551 852	100,00%	41 551 852	100,00%

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

e) posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Żaden z posiadaczy papierów wartościowych wyemitowanych przez Marvipol S.A. nie posiada specjalnych uprawnień kontrolnych wobec Spółki.

f) ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

Nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z papierów wartościowych Marvipol S.A. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi dającymi prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

g) ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

Nie występują ograniczenia statutowe dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Marvipol S.A.

h) zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki Marvipol S.A. może składać się z dwóch do pięciu osób. Liczbę członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie, przy czym w przypadku Zarządu dwuosobowego zarówno Prezesa Zarządu, jak i Wice Prezesa Zarządu lub członka Zarządu powołuje i odwołuje Mariusz Wojciech Książek. Jeśli Mariusz Wojciech Książek nie jest w stanie powołać Prezesa, Wice Prezesa bądź też członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest trzyosobowy lub czterosobowy trzeciego oraz czwartego członka Zarządu wybiera Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest pięcioosobowy Mariusz Wojciech Książek powołuje i odwołuje, oprócz Prezesa, Wice Prezesa lub członka Zarządu, także jednego z pozostałych członków Zarządu, przy czym jeśli nie jest w stanie powołać takiego członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia

powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 31 sierpnia 2015 r. kapitału zakładowego o kwotę 5.500.000 (pięć milionów pięćset tysięcy złotych – kapitał docelowy) w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

i) zasady zmiany statutu emitenta

Zmiana Statutu Marvipol S.A., zgodnie z § 26.1.d) Statutu Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

j) sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa

Walne Zgromadzenie Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej albo na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie, lub w przypadku, jeżeli pomimo złożenia wniosku Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy, Zarząd nie zwołał Walnego Zgromadzenia w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z

porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli żądanie takie zostanie złożone po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, wówczas zostanie potraktowane jako wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Nie jest dopuszczalne uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej lub drogą korespondencyjną.

Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, opisanych w podpunkcie h), podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- połączenie Spółki z inną spółką;
- przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- umorzenie akcji;
- wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;

- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
 - zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
 - z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Mariuszowi Wojciechowi Książek, opisanych w podpunkcie h), powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu;
 - z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Mariuszowi Wojciechowi Książek, opisanych w treści Statutu Spółki, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
 - inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.
- Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

k) skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów

Zarząd:

<i>Funkcja w Zarządzie</i>	<i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2013 r.</i>
Prezes Zarządu	Mariusz Wojciech Książek
Wiceprezes Zarządu	Sławomir Horbaczewski
Członek Zarządu	Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu	Mariusz Poławski

W roku obrotowym 2013 w Zarządzie Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 30 lipca 2013 r. Członek Zarządu Tomasz Wajngerber złożył rezygnację z dniem 30 lipca 2013 r. z udziału w Zarządzie Spółki,
- w dniu 26 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Marcina Dąbrowskiego i Mariusza Poławskiego w skład Zarządu Spółki,
- w dniu 30 grudnia 2013 r. Wiceprezes Zarządu Sławomir Horbaczewski złożył rezygnację z dniem 31 grudnia 2013 r. z udziału w Zarządzie Spółki,
- w dniu 30 grudnia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 12 ust. 2 Statutu Spółki, powołał Pawła Szymańskiego do składu Zarządu Spółki i powierzył Pawłowi Szymańskiemu pełnienie od dnia 1 stycznia 2014 r. funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki, a także reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór na terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu. Prezes Zarządu wyznacza spośród członków Zarządu osobę zastępującą podczas jego nieobecności oraz ustala zasady i tryb zastępowania nieobecnych członków Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wice Prezes Zarządu łącznie z członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

Rada Nadzorcza:

<i>Funkcja w Radzie Nadzorczej</i>	<i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2013 r.</i>
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Aleksander Chłopecki (członek niezależny)
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Wiesław Mariusz Różacki (członek niezależny)
Członek Rady Nadzorczej	Konstanty Grzegorz Malejczyk (członek niezależny)

Członek Rady Nadzorczej	Cezary Dariusz Kozanecki
Członek Rady Nadzorczej	Jacek Wojciech Jonak

W roku obrotowym 2013 w Radzie Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 3 stycznia 2013 r. pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Andrzej Nizio złożył w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 3 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Ewa Nizio złożyła w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 3 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Claudia Książek złożyła w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Wiesława Mariusza Różackiego do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A., jako Członka niezależnego, powierzając Wiesławowi Mariuszowi Różackiemu pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Konstantego Grzegorza Malejczyka do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A., jako Członka niezależnego,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 17 ust. 4 Statutu Spółki, powołał Jacka Wojciecha Jonak do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 17 ust. 4 Statutu Spółki, powierzył pełniącemu dotychczas funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Cezary Dariusz Kozanecki złożył w Spółce Oświadczenie, iż od dnia 4 stycznia 2013 r. nie będzie spełniał opisanych w Statucie Marvipol S.A. kryteriów niezależnego Członka Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub

gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą a także faksem na adres lub numer faksu wskazany przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, z zastrzeżeniem uchwał w sprawach opisanych szczegółowo w treści § 20.2. Statutu Spółki, które wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej, przy czym zgody Rady Nadzorczej nie wymagają umowy zawierane w ramach procesu inwestycyjnego ze spółkami celowymi, w których Spółka posiada 100% udziałów (akcji). Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa tryb jej działania. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w prawidłowy sposób. Biegłego rewidenta wybiera Rada Nadzorcza po przedstawieniu rekomendacji Zarządu.

W ramach Rady Nadzorczej Marvipol S.A. działają powołane w 2008 roku Komitety Audytu i Wynagrodzeń. Zarówno Komitet Audytu jak i Komitet Wynagrodzeń zbierają się stosownie do potrzeb, nie rzadziej jednak niż jeden raz w roku kalendarzowym.

Warszawa, dn. 20 marca 2013 roku

Marlusz Książek

PREZES

.....
Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu

Paweł Szymański

Wiceprezes Zarządu

.....
Paweł Szymański - Wiceprezes Zarządu

Marcin Dąbrowski

Członek Zarządu

.....
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu

Mariusz Poławski

Członek Zarządu

.....
Mariusz Poławski - Członek Zarządu