

Marvipol S.A.

Opinia i Raport
Niezależnego Biegłego Rewidenta
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 r.

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 sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 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.



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 2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 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 11505
Jędrzej Szalacha
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

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, 21 marca 2016 roku

MARVIPOL S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31.12.2015 r.

Spis treści

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	113 111	273 677
Pozostałe przychody operacyjne	7	2 771	4 240
		115 882	277 917
Amortyzacja		(560)	(662)
Zużycie materiałów i energii		(612)	(927)
Usługi obce	12	(103 125)	(229 696)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(5 026)	(4 484)
Wartość sprzedanych towarów i usług		-	-
Pozostałe koszty operacyjne	8	(22 475)	(17 714)
Zyski z inwestycji	10	39 309	28 446
Wynik na zbyciu akcji własnych		(363)	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	11	(9 680)	-
Zysk na działalności operacyjnej		13 350	52 880
Koszty finansowe	13	(15 186)	(23 441)
Zysk przed opodatkowaniem		(1 836)	29 439
Podatek dochodowy	14	6 969	(977)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		5 133	28 462
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		1 031	1 961
Zysk netto		6 164	30 423
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		6 164	30 423
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy (zł)	24	0,15	0,73
Rozwodniony (zł)	24	0,15	0,73

Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej

Podstawowy (zł)	24	0,12	0,68
Rozwodniony (zł)	24	0,12	0,68

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono

prowadzenie ksiąg rachunkowych/
Warszawa, dnia 21 marca 2016 roku

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-15	31-gru-14
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	1 742	6 340
Wartości niematerialne	16	114	20
Nieruchomości inwestycyjne	17	2 766	2 766
Należności długoterminowe	18	-	-
Udzielone pożyczki	18	85 099	45 102
Pozostałe inwestycje długoterminowe	18	168 596	192 450
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 226	-
Aktywa trwałe razem		259 543	246 678
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	107 352	201 585
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	1 108
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	11 150	20 754
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	90 831	38 927
Aktywa obrotowe razem		209 333	262 374
Aktywa razem		468 876	509 052

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Mariusz Poławski

Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-15	31-gru-14 przekształcony *	31-gru-14
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	23	8 310	8 310	8 310
Kapitał zapasowy		228 611	185 395	31 223
Kapitał rezerwowy		-	12 793	12 793
Akcje własne		-	(816)	(816)
Zyski zatrzymane		6 164	30 423	184 595
Kapitał własny		243 085	236 105	236 105
Kapitał własny razem		243 085	236 105	236 105
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	33 334	37 332	37 332
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	425	671	671
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	134 906	113 886	113 886
Pozostałe zobowiązania	30	10	80	80
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	-	5 501	5 501
Rezerwy	29	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		168 675	157 470	157 470
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	25 186	49 626	49 626
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	229	313	313
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	20 766	40 414	40 414
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30	7 983	9 889	9 889
Przychody przyszłych okresów	28	2 911	15 168	15 168
Rezerwy	29	41	67	67
Zobowiązania krótkoterminowe razem		57 116	115 477	115 477
Zobowiązania razem		225 791	272 947	272 947
Kapitał własny i zobowiązania razem		468 876	509 052	509 052

*szczegóły w notcie 4

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	6 164	30 423
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	1 106	1 422
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(39 218)	(28 195)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Koszty finansowe	13 691	20 203
Odpisy na udziały	2 791	-
Zysk/strata ze sprzedaży środków trwałych	-	(1 359)
Likwidacja środków trwałych	293	204
Podatek dochodowy	(6 727)	1 437
Zmiana stanu zapasów	95 989	193 350
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	7 848	(17 141)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(26)	(267)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(1 976)	(22 846)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(12 257)	(75 369)
Podatek zwrócony	1 108	-
Podatek zapłacony	-	(3 172)
Zbycie akcji własnych	363	-
Wynik na sprzedaży jednostek zależnych	9 680	-
Aktywa i zobowiązania wydane w ramach aportu	(867)	-
Rozliczenie obligacji serii B i D	-	(2 533)
Koszty emisji obligacji	1 033	1 459
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	78 995	97 616
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	4 880	247
Dywidendy otrzymane	36 030	25 094
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	4 064
Sprzedaż akcji własnych	453	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(5 647)	(140)
Nabycie/Zbycie aktywów finansowych	-	6
Wniesienie wkładów pieniężnych	(19 345)	(2 880)
Zbycie jednostek zależnych	41 220	-
Pożyczki udzielone	(172 403)	(7 880)
Splata udzielonych pożyczek	130 714	4 924
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	15 902	23 435

g

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z emisji obligacji
 Wykup obligacji w terminie
 Zaciągnięcie kredytów i pożyczek
 Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek
 Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego
 Odsetki zapłacone
Środki pieniężne netto z działalności finansowej

01-sty-15
 31-gru-15

01-sty-14
 31-gru-14

69 324
 (69 880)
 53 849
 (82 362)
 (1 203)
 (12 721)
(42 993)

65 342
 (110 577)
 17 038
 (52 685)
 (475)
 (20 327)
(101 684)

Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu

51 904
 38 927

19 367
 19 560

Środki pieniężne na koniec okresu

90 831

38 927

Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania

-

1 545

PREZES
 Mariusz Książek

Mariusz Książek
 /Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski

Mariusz Polawski
 /Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
 B. Cukrowska

Beata Cukrowska
 /osoba, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>w tysiącach złotych</i>							
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r.		8 310	31 223	15 604	(816)	154 172	208 493
Korekta prezentacyjna kapitałów	4	-	154 172	-	-	(154 172)	-
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r. po korekcie		8 310	185 395	15 604	(816)	-	208 493
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Wykup obligacji serii D		-	-	(2 811)	-	-	(2 811)
Wartość sprzedanych akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		-	-	-	-	30 423	30 423
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2014 r.		8 310	185 395	12 793	(816)	30 423	236 105
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 r. po korekcie	23	8 310	185 395	12 793	(816)	30 423	236 105
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	-	-	-
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	12 793	(12 793)	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji własnych		-	-	-	816	-	816
Przeniesienie na kapitał zapasowy		-	30 423	-	-	(30 423)	-
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		-	-	-	-	6 164	6 164
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.		8 310	228 611	-	-	6 164	243 085

PREZES
Mariusz Książek
Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
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,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo - księgowa.

Do dnia 30 września 2015 r. przedmiotem działalności Spółki było również prowadzenie myjni samochodowych.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2015 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 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.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2015 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 2014 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 2015 roku:

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty” - zatwierdzona w UE w dniu 13 czerwca 2014 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub po tej dacie).

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

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),

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” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 3.

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 15 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 17 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 19 - podatek odroczone,
- Nota 20 - zapasy,
- Nota 21 - należności z tytułu dostaw i usług,
- Nota 29 - rezerwy,
- Nota 34 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

a) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

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

b) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

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

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

- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Pożyczki i należności

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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

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

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

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

Wyksięgowanie aktywów finansowych

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

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę

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

Instrumenty kapitałowe

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

- (a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;
- (b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;
- (c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz

(d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

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

Złożone instrumenty finansowe

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

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

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

Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

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

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

Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

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

(iii) Kapitały własne

- Kapitał zakładowy

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

- Kapitał zapasowy

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

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

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

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

- Kapitał rezerwowy

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

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

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

- Nabyte akcje własne

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

- Całkowite dochody

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

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

c) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

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

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

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

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

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

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

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

(iv) Amortyzacja

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

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

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

d) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

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

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

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

(iii) Amortyzacja

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

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

e) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjnej przeznaczonej do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

f) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Spółki. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

g) Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają koszty związane z realizowanymi projektami deweloperskimi. Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

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

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

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

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

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

(ii) Aktywa niefinansowe

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

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

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

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

i) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

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

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

j) Rezerwy

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

(i) Umowy rodzące obciążenia

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

k) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

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

Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku lub jako wyroby gotowe w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kosztach rodzajowych (w pozycji usługi obce).

(ii) Sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Spółka pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

(iv) Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

l) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Spółkę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu. Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Spółkę środków pieniężnych oraz należne dywidendy, a także obejmują przeszacowanie z tytułu wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Spółka nabywa prawa do jej otrzymania.

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

n) Podatek dochodowy

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

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

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

o) Zysk na akcję

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

p) Raportowanie segmentów działalności

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

r) 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.

4. Korekta prezentacyjna kapitałów własnych

W 2015 roku Spółka dokonała zmiany sposobu prezentacji kapitałów, a mianowicie w pozycji "Zyski zatrzymane" prezentowany jest wynik finansowy netto bieżącego okresu sprawozdawczego, natomiast niepodzielone wyniki z lat ubiegłych są prezentowane na kapitałach zapasowych. W wyniku dokonanych korekt zmianie uległy pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane poniżej.

Korekta prezentacji kapitałów

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Zatwierdzone sprawozdania finansowe na 31 grudnia 2013 roku, 31 grudnia 2014 roku.

	Pasywa	Pasywa
	31-gru-14	31-gru-13
Kapitał zakładowy	8 310	8 310
Kapitał zapasowy	31 223	31 223
Kapitał rezerwowy	12 793	15 604
Akcje własne	(816)	(816)
Zyski zatrzymane	184 595	154 172
Kapitał własny razem	236 105	208 493

Korekta

	Pasywa	Pasywa
	31-gru-14	31-gru-13
Kapitał zapasowy	154 172	135 039
Zyski zatrzymane	(154 172)	(135 039)
	-	-

Wpływ powyższej korekty na prezentację sprawozdania

	Pasywa	Pasywa
	31-gru-14	31-gru-13
Kapitał zakładowy	8 310	8 310
Kapitał zapasowy	185 395	166 262
Kapitał rezerwowy	12 793	15 604
Akcje własne	(816)	(816)
Zyski zatrzymane	30 423	19 133
Kapitał własny razem	236 105	208 493

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 (działalność zaniechana w 2015 roku).

W dniu 30 września 2015 r. nastąpiło wniesienie aportem do spółki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie i finansowo zespół składników majątkowych przeznaczonych do prowadzenia działalności myjniowej. Więcej informacji na ten temat znajduje się w notce 32.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych

	Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14
Działalność kontynuowana						
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	104 461	260 022	-	-	104 461	260 022
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	437	1 187	-	-	437	1 187
Przychody z tytułu najmu	130	87	-	-	130	87
Przychody ze sprzedaży pozostałej	7 219	11 566	-	-	7 219	11 566
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	864	815	-	-	864	815
Pozostałe przychody operacyjne	2 771	4 240	-	-	2 771	4 240
Przychody razem z działalności kontynuowanej	115 882	277 917	-	-	115 882	277 917
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	115 882	277 917	-	-	115 882	277 917
Wynik segmentu	(15 916)	24 532	-	-	(15 916)	24 532
Nieprzypisane koszty					-	(98)
Zyski z inwestycji					39 309	28 446
Zbycie jednostek zależnych					(9 680)	-
Zysk na działalności operacyjnej					13 713	52 880
Koszty finansowe netto					(15 186)	(23 441)
Podatek dochodowy					6 969	(977)
Zysk netto na działalności kontynuowanej					5 496	28 462
Działalność zaniechana					-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			1 031	1 961	1 031	1 961
Zysk netto					6 164	30 423
Inne całkowite dochody					-	-
Inne całkowite dochody (netto)					-	-
Całkowite dochody ogółem					6 164	30 423
Aktywa segmentów						
Aktywa segmentu	468 876	223 689	-	4 601	468 876	228 290
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	280 762
Aktywa razem	-	-	-	-	468 876	509 052
Segmenty zgodnie z MSSF 8						
Zobowiązania segmentów						
Zobowiązania segmentu	225 791	233 071	-	1 332	225 791	234 403
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	38 544
Zobowiązania razem	-	-	-	-	225 791	272 947
Wydatki inwestycyjne	5 627	140	20	-	5 647	140
Amortyzacja	560	662	546	760	1 106	1 422

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Przychody ze sprzedaży mieszkań	104 461	260 022
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	130	87
Przychody z zarządzania budynkami	437	1 187
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	864	815
Przychody z tytułu wykończenia lokali	1 244	1 824
Przychody z tytułu sprzedaży przyłączy	-	780
Przychody ze sprzedaży pozostałej	5 975	8 962
	113 111	273 677

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów	560	1 111
Odszkodowania i kary umowne	227	55
Przychody z tytułu rozwiązyanych odpisów	80	142
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	134	64
Przychody z tytułu odsetek	287	244
Pozostałe przychody operacyjne	1 483	91
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych*	-	2 533
	2 771	4 240

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

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(545)	(1 104)
Koszty odpisów należności i utworzenia rezerw	-	(93)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(1 816)	(2 305)
Podatki i opłaty	(225)	(476)
Składki PFRON	(120)	(167)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(492)	(490)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(299)	(618)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(1 616)	(2 416)
Ubezpieczenia	(92)	(127)
Koszty podróży służbowych	(179)	(26)
Reklama	(7)	(177)
Opłaty licencyjne	(2 649)	(5 323)
Koszty wykończenia lokali	(3 900)	(4 290)
Rezerwa na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego	(1 164)	-
Odpisy na zapasy	(6 278)	-
Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych	(2 791)	-
Inne	(302)	(102)
	(22 475)	(17 714)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Wynagrodzenia	(4 158)	(3 633)
Ubezpieczenia społeczne	(868)	(851)
	(5 026)	(4 484)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	2 740	3 101
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	488	245
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Dywidendy	36 030	25 094
Inne	51	6
	39 309	28 446

11. Zbycie jednostek zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Caterham Sp. z o.o.	(258)	3 101
Wynik na zbyciu udziałów w spółce British Automotive Supply Sp. z o.o.	14 757	-
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Robo Wash Sp. z o.o.	(2 694)	-
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Zielona Italia Sp. z o.o.	(21 485)	-
	(9 680)	3 101

12. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Koszt budowy mieszkań	(90 176)	(212 247)
Inne	(12 949)	(17 449)
	(103 125)	(229 696)

13. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Koszty z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	(13 597)	(20 138)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(11)	(16)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	-	(7)
Prowizje od kredytów	(253)	(1 471)
Koszt obsługi obligacji	(1 165)	(1 723)
Koszt sprzedaży akcji własnych	-	(6)
Inne	(160)	(80)
	(15 186)	(23 441)

14. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

Podatek dochodowy bieżący

Podatek dochodowy za rok bieżący

31-gru-15

31-gru-14

-

2 065

Podatek odroczony

Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych na działalności zaniechanej

(242)

(460)

Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych

(6 727)

(628)

Podatek dochodowy

(6 969)

977

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

31-gru-15

31-gru-14

Zysk netto za rok obrotowy

5 133

28 462

Podatek dochodowy

(6 969)

977

(Strata)/Zysk przed opodatkowaniem

(1 836)

29 439

Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową

(349)

5 593

Dywidendy

(6 846)

(4 768)

Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi

226

152

(6 969)

977

15. Rzeczowe aktywa trwałe

		Obiekty inż.				Środki trwałe w budowie			
w tysiącach złotych		Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Razem		
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych									
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.									
Nabywanie	1 455	8 831	3 367	2 283	2 029	478	-		19 039
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	18	-	106	-	4		140
Zbycie	(799)	(2 377)	-	-	-	-	-		-
Likwidacja	-	-	(313)	(166)	-	(8)	-		(3 342)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	656	6 454	3 272	2 117	2 081	470	4		15 462
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.									
Nabywanie	656	6 454	3 272	2 117	2 081	470	4		15 462
Przeniesienia ze środków trwałych w budowie	-	-	109	654	27	-	-		790
Zbycie	-	-	-	(295)	-	-	-		-
Likwidacja	-	-	(10)	-	-	-	(4)		(295)
Aport	(656)	(6 454)	(3 007)	(183)	(323)	(42)	-		(11 073)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	-	364	2 293	1 785	428	-		4 870
w tysiącach złotych									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.									
Amortyzacja za okres	-	(3 728)	(94)	(1 348)	(863)	(458)	-		(8 559)
Zbycie	-	(338)	(22)	(355)	(245)	(14)	-		(1 368)
Likwidacja	-	470	-	142	-	-	-		612
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	-	149	-	37	7	-		193
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r.									
Amortyzacja za okres	-	(3 596)	(116)	(1 561)	(1 071)	(465)	-		(9 122)
Zbycie	-	(235)	(17)	(322)	(202)	(3)	-		(1 078)
Likwidacja	-	-	-	295	-	-	-		295
Aport	-	3 831	133	8	-	-	-		8
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	-	(259)	(1 426)	(1 015)	(428)	-		(3 128)
Wartość netto									
Na dzień 1 stycznia 2014 r.									
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	1 455	5 103	302	935	1 166	20	-		10 480
	656	2 858	292	556	1 010	5	4		6 340
Na dzień 1 stycznia 2015 r.									
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	656	2 858	292	556	1 010	5	4		6 340
	-	-	-	105	867	770	-		1 742

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 851 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 1 015 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 0 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 2 117 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 25).

Środki trwałe w budowie

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 tys. zł. (31 grudnia 2014 r.: 4 tys. zł).

16. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Znaki towarowe	Inne	Suma
Wartość brutto			
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	-	344	344
Nabycie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	344	344
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.	-	344	344
Nabycie	5 301	429	5 730
Likwidacja	-	(295)	(295)
Aport	(5 301)	(20)	(5 321)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	458	458

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

	-	(270)	(270)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.			
Amortyzacja za okres	-	(54)	(54)
Zbycie	-	-	-
	-	(324)	(324)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.			
	-	(324)	(324)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r.			
Amortyzacja za okres	-	(28)	(28)
Likwidacja	-	8	8
Aport	-	-	-
	-	(344)	(344)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.			

w tysiącach złotych

	Znaki towarowe	Inne	Suma
Wartość netto			
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	-	74	74
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	20	20
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	-	20	20
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	114	114

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

17. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	31-gru-15	31-gru-14
Wartość netto na początek okresu	2 766	2 766
Przeniesienie na zapasy	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Zmiana wartości godziwej	-	-
Wartość netto na koniec okresu	2 766	2 766

w tysiącach złotych	31-gru-15	31-gru-14
---------------------	-----------	-----------

Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 2 766 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 2 766 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

18. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych	31-gru-15	31-gru-14
Należności długoterminowe	-	-
Pożyczki udzielone	85 099	45 102
Udziały w jednostkach powiązanych	168 596	192 450
	253 695	237 552

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
Pożyczka M Automotive Sp. z o.o.	-	864
Pożyczka Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development Sp. z o.o.)	2 483	26 878
Pożyczka Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	859
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	2 539	2 400
Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	14 747	14 045
Pożyczka Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management Sp. z o.o.)	31 786	36
Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o.	37	20
Pożyczka Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej Gdański City Center Sp. z o.o.)	854	-
Pożyczka Marvipol Estate Sp. z o.o.	26 040	-
Pożyczka Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	5 773	-
Pożyczka Projekt 03 Sp. z o.o.	832	-
Pożyczka Projekt 04 Sp. z o.o.	8	-
	85 099	45 102

Spółka posiada udziały w następujących spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 37.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	24 242	4 922
British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.)	7 168	7 168
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270
Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)	150	150
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	35 485
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.)	3 222	3 222
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931
British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź Sp. z o.o.)	6 471	6 471
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	478
AML Polska Sp. z o.o.	216	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
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	96 756	96 756
Robo Wash Sp. z o.o.	-	202
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.)	2 929	2 929
British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa Sp. z o.o.)	-	4 243
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5
Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management Sp. z o.o.)	6	6
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej Gdański City Center Sp. z o.o.)	6	6
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	5	-
Projekt 03 Sp. z o.o.	5	-
Riviera Park Sp. z o.o.	5	-
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	5	-
Projekt 05 Sp. z o.o.	5	-
	168 596	192 450

W 2015 roku spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach Lotus Warszawa Sp. z o.o. i AML Polska Sp. z o.o. w łącznej kwocie 2.791 tys. zł.

19. 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	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(15)	(57)	(15)	(57)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(711)	(711)	(711)	(711)
Zapasy	-	-	(1 120)	(1 120)	(1 120)	(1 120)
Odsetki od pożyczki	149	135	(1 257)	(1 579)	(1 108)	(1 444)
Świadczenia pracownicze	46	63	-	-	46	63
Rezerwy na koszty okresu	529	17	-	-	529	17
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	538	1 341	(662)	(1 513)	(124)	(172)
Odpisy zapasów	1 193	7	-	(12)	1 193	(5)
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji i kredytów	450	280	(1 105)	(1 902)	(655)	(1 622)
Odpis na udziały	530	-	-	-	530	-
Strata podatkowa	6 106	2 995	-	-	6 106	2 995
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 541	4 838	(8 315)	(10 339)	1 226	(5 501)
Kompensata	(8 315)	(4 838)	8 315	4 838	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	1 226	-	-	(5 501)	1 226	(5 501)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2014	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2015
Rzeczowe aktywa trwałe	(57)	42	(15)
Nieruchomości inwestycyjne	(711)	-	(711)
Zapasy	(1 120)	-	(1 120)
Odsetki od pożyczki	(1 444)	336	(1 108)
Świadczenia pracownicze	63	(17)	46
Rezerwy na koszty okresu	17	512	529
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(172)	48	(124)
Odpisy zapasów	(5)	1 198	1 193
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od obligacji i kredytów	(1 622)	967	(655)
Odpis na udziały	-	530	530
Strata podatkowa	2 995	3 111	6 106
	(5 501)	6 727	1 226

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

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

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

20. Zapasy

w tysiącach złotych	31-gru-15	31-gru-14
Produkcja w toku	36 761	40 716
Wyroby gotowe	70 591	160 593
Towary	-	276
	107 352	201 585

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2015 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary i części
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	7 248	-
Inwestycja Hill Park	18 842	47 732	-
Inwestycja Art Eco Rezydencja	-	12 572	-
Inwestycja Bielany Residence	-	3 039	-
Inwestycja Chodzonego	5 565	-	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	-
Inwestycja Brązownicza	505	-	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 756	-	-
	36 761	70 591	-

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 6 345 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 9 899 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 6 477 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 10 837 tys. zł).

W roku 2015 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 90.176 tys. zł.

Zarząd Spółki zweryfikował wartość produkcji niezakończonych (dotyczącej rozpoczętych inwestycji deweloperskich) wykazywanej przez Grupę na dzień 31 grudnia 2015 roku stwierdzając, że w przypadku jednej z inwestycji (Hill Park Apartments) nastąpiła utrata wartości, ponieważ wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest wyższa od ich bieżącej wartości rynkowej oraz inwestycja możliwa do zrealizowania na tym gruncie może nie pozwolić na uzyskanie dodatniej rentowności.

W wyniku tej analizy na dzień 31 grudnia 2015 roku ujęto w sprawozdaniu z całkowitych dochodów odpis aktualizujący wartość produkcji niezakończonych w kwocie 6 278 tys. zł. Wartość inwestycji Hill Park Apartments II na dzień 31 grudnia 2015 r. prezentowana jest w wartości netto tj. pomniejszona o wyżej wspomniany odpis aktualizujący.

W przypadku pozostałych inwestycji stanowiących zapasy produkcji niezakończonych weryfikacja ich wartości przez Zarząd Spółki nie ujawniła przesłanek wskazujących na utratę wartości.

Zarząd Spółki zweryfikował wartość wyrobów gotowych posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2015 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 oraz od średniej ceny sprzedaży 1m2 lokali mieszkalnych i usługowych możliwej do uzyskania na dzień 31 grudnia 2015 r.

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-15	31-gru-14
Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji	4 125	16 027
Należności z tytułu dostaw i usług	4 656	3 576
Pozostałe należności	2 138	504
Rozliczenie międzyokresowe	231	647
	11 150	20 754

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	31-gru-15	31-gru-14
Środki pieniężne w kasie	60	128
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	90 771	38 799
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	90 831	38 927

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 2015 roku wynosi 0 tys. zł.

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-15	31-gru-14
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2015 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.*	29 364 131	29 364 131	5 872 826	70,67%	70,67%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	2 077 592	415 518	5,00%	5,00%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	2 863 742	572 748	6,89%	6,89%
TFI PZU S.A.	2 148 771	2 148 771	429 754	5,17%	5,17%
Inne podmioty	5 097 616	5 097 616	1 019 523	12,27%	12,27%
	41 551 852	41 551 852	8 310 370	100,00%	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

W dniu 30 grudnia 2015 r. Spółka zawarła transakcję zbycia wszystkich, tj. 80.928 akcji własnych, w których posiadanie weszła w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych, zmienionej w drodze Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 1 sierpnia 2012 roku, następnie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 30 czerwca 2014 roku i ostatecznie Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku. Akcje o wartości nominalnej 0,20 PLN, stanowiące 0,19% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 0,19% głosów na walnym zgromadzeniu, zostały zbyte po cenie 5,60 PLN za każdą akcję. Zbycie akcji własnych zostało przeprowadzone w wykonaniu Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku.

24. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

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

	31-gru-15	31-gru-14
podstawowy zysk	5 133	28 462

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-15	31-gru-14
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	41 551 852	41 551 852
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,12	0,68

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku nie występowały czynniki rozwodniące akcje.

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

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

	31-gru-15	31-gru-14
podstawowy zysk	1 031	1 961

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-15	31-gru-14
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	41 551 852	41 551 852
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,02	0,05

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku nie występowały czynniki rozwodniące akcje.

25. 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 31.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
Kredyty bankowe razem	25 186	57 110
Pożyczki	33 334	29 848
<i>w tym :</i>		
część krótkoterminowa	25 186	49 626
część długoterminowa	33 334	37 332

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
do 12 miesięcy	25 186	49 626
powyżej 1 roku do 3 lat	33 334	7 484
powyżej 3 do 5 lat	-	29 848
powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	58 520	86 958

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
w walucie polskiej	58 520	86 958
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	58 520	86 958

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :	31-gru-15	31-gru-14
dla kredytów w PLN	4,77%	5,31-5,52%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy	data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN		termin spłaty	zabezpieczenia
mBank S.A.		02/316/06/Z/NV					
	17.07.2006		7 500	-	31.12.2016	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł	
aneks	15.12.2015					cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości	
Bank Millennium S.A.		1788/10/400/04	5 000	-	15.03.2017	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 8 500 tys. zł	
	08.11.2010					cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości	
aneks	16.11.2015						
BOŚ S.A.		S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO	58 305	25 186	31.12.2017	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł	
		/EKO				weksel in blanco	
	17.06.2011					pełnomocnictwo do rachunku	
aneks	28.01.2015						
Getin Noble Bank S.A.		KRI/1443969	43 000	-	20.01.2016	hipoteka na nieruchomości 64 500 tys. zł	
kredyt spłacony	z 07.03.2014					przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali	
24.03.2015						cesja z polisy, kaucja	
						pełnomocnictwo do rachunków	
Razem			113 805	25 186			

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

	31-gru-15	31-gru-14
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	154 300	197 303
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	70 000	66 650
Koszty emisji	(676)	(1 308)
Wpływy z emisji obligacji netto	69 324	65 342
Część ujęta w kapitałach własnych	-	2 811
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	1 033	1 459
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	895	(41)
Wycena obligacji	-	535
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	-	(2 533)
Wykup obligacji	(69 880)	(110 576)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	155 672	154 300
Część krótkoterminowa	20 766	40 414
Część długoterminowa	134 906	113 886
	155 672	154 300

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii L	18 397	WIBOR 1M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii O	20 650	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	18.08.2017
Obligacje zwykłe serii P	6 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	22.08.2017
Obligacje zwykłe serii R	40 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2019
Obligacje Marvipol Property Sp. z o.o.	10 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	28.09.2018

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

	31-gru-15	31-gru-14
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	20 766	40 414
powyżej 1 roku do 3 lat	36 177	74 713
powyżej 3 do 5 lat	98 729	39 173
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	155 672	154 300

27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
do 12 miesięcy	229	313
powyżej 1 roku do 3 lat	425	347
powyżej 3 do 5 lat	-	324
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	654	984

28. 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:

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	25
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	136	3 995
Inwestycja Bielany Residence	86	3 173
Inwestycja ArtEco Rezydencja	847	6 321
Inwestycja Hill Park Apartments	1 842	1 646
Pozostałe	-	8
	2 911	15 168

29. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2015 r.	67	-	67
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(26)	-	(26)
Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r.	41	-	41
Część krótkoterminowa	41	-	41
Część długoterminowa	-	-	-
	41	-	41
Wartość na dzień 31 grudnia 2014 r.	67	-	67
Część krótkoterminowa	67	-	67
Część długoterminowa	-	-	-
	67	-	67

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.

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-15	31-gru-14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 383	5 894
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	10	80
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	505	525
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	3 095	3 470
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	7 993	9 969
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	10	80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	7 983	9 889

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

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

31. 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 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-15 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	8 665	-	8 665
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	403	318	85
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	31	-	31
	9 099	318	8 781

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2015 i 2014 przedstawiono poniżej:

	31-gru-15	31-gru-14
Stan na początek okresu	-	-
Zmiana odpisu aktualizującego	318	-
Stan na koniec okresu	318	-

Ryzyko stopy procentowej

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

a) Instrumenty finansowe - Aktywa

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	88 844	46 621
<i>Pożyczka</i>	85 099	45 102
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	3 745	1 519
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	911	18 084
<i>Pożyczka</i>	-	-
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	911	18 084
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	168 596	192 450
<i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i>	168 596	192 450
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	90 831	38 927
<i>Środki pieniężne</i>	90 831	38 927
	349 182	296 082

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
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	219 744	248 741
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	58 520	86 958
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	4 383	5 894
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	155 672	154 300
<i>kaucje</i>	515	605
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	654	984
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	219 744	248 741

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-15		31-gru-14	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(2 073)	2 073	(3 044)	3 044

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

Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest 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 2015 roku łączna kwota zobowiązań Marvipol S.A. przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 57 116 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (saldo przychodów przyszłych okresów równe 2 911 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 57 116 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 54 205 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

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

a) Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Rezydencja ArtEco, Bielany Residence, Hill Park Apartments). Zarząd Marvipol S.A. ocenia, że w ciągu najbliższego roku Spółka podpisze kolejne umowy na mieszkania, które są w ofercie.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie sprzedaży (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence i Rezydencja ArtEco), zawartych przed 31.12.2015 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.

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

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

Spółka sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych.

Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Spółki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

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

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 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 2015 roku 51,80 % (31 grudnia 2014 r.: 46,40 %). 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.

32. Działalność zaniechana

Sprawozdanie z całkowitych dochodów z działalności zaniechanej

W dniu 30 września 2015 r. Zarząd Spółki Marvipol S.A. wniósł myjnie samochodowe w postaci wkładu niepieniężnego do jednostki zależnej Robo Wash sp. zo.o. Poniżej prezentowane są wartości dotyczące działalności zaniechanej.

Za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży	7 224	9 584
Pozostałe przychody operacyjne	4	1 300
	7 228	10 884
Amortyzacja	(546)	(760)
Zużycie materiałów i energii	(811)	(1 421)
Usługi obce	(1 121)	(1 549)
Koszty świadczeń pracowników	(2 599)	(3 719)
Wartość sprzedanych towarów i usług	-	(28)
Pozostałe koszty operacyjne	(795)	(926)
Zyski z inwestycji	-	-
Zbycie jednostek zależnych	-	-
Zysk na działalności operacyjnej	1 356	2 481
Koszty finansowe	(83)	(60)
Zysk przed opodatkowaniem	1 273	2 421
Podatek dochodowy	(242)	(460)
Zysk netto z działalności zaniechanej	1 031	1 961
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności zaniechanej		
Podstawowy (zł)	0,02	0,05
Rozwodniony (zł)	0,02	0,05

33. 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-15	31-gru-14
do roku	1 814	2 295
1 do 5 lat	8 675	8 231
powyżej 5 lat	27 491	25 309
	37 980	35 835

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

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2015 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 38 tys. zł (31 grudnia 2014: 93 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2015 roku opłaty czynszowe w kwocie 2 220 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2014: 2 751 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 239 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2015 roku. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 618 tys. zł.

34. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie miała zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych ponieważ inwestycje rozpoczęte w latach poprzednich zostały zakończone, a dla inwestycji planowanych nie został jeszcze dokonany wybór generalnych wykonawców.

35. Zobowiązania warunkowe

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

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

W 2010 roku na skutek podziału nieruchomości przy ul. Pasymskiej, której właścicielem jest Spółka, Prezydent M. St. Warszawy ustalił opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w kwocie 458 tys. zł. Marvipol S.A. złożyła odwołanie od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, które utrzymały decyzję Prezydenta w mocy. Spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sadu Administracyjnego. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania roszczenie o zapłatę opłaty adiacenckiej jest wymagalne jednakże na etapie finalizacji jest porozumienie co do rozliczenia tej kwoty z odszkodowaniem za grunt przejęty przez drogę publiczną.

W dniu 19 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z o.o. Sp. K. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 19 sierpnia 2014 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z o.o. sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

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

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

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w notce 29.

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia Zarządu

Spółka na rzecz członków Zarządu wypłaca wynagrodzenie na podstawie: pełnienia funkcji członka Zarządu (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług.

	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14
<i>w tysiącach złotych</i>		
<i>Mariusz Książek - Prezes Zarządu</i>	940	-
<i>Paweł Szymański - Wiceprezes Zarządu do 26 sierpnia 2014 r.</i>	-	486
<i>Mariusz Poławski - Członek Zarządu</i>	1 080	600
<i>Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu do 26 sierpnia 2015 r.</i>	160	-
	2 180	1 086

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14
<i>w tysiącach złotych</i>		
<i>Aleksander Chłopecki</i>	37	36
<i>Cezary Kozanecki do 25 czerwca 2015 r.</i>	-	-
<i>Konstanty Malejczyk do 25 czerwca 2015 r.</i>	12	24
<i>Wiesław Różacki</i>	31	36
<i>Jacek Jonak do 25 czerwca 2015 r.</i>	-	-
<i>Wiesław Łatała od 25 czerwca 2015 r.</i>	20	-
<i>Krzysztof Brejda od 25 czerwca 2015 r.</i>	14	-
<i>Andrzej Malinowski od 25 czerwca 2015 r.</i>	-	-
	114	96

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie Nierozliczone saldo na dzień			
	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	8 722	9 032	3 737	1 514
British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.)	460	215	112	35
British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	413	232	250	30
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.)	61	42	26	4
British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź Sp. z o.o.)	43	48	19	11
Zielona Italia Sp. z o.o. *	4 349	7 983	-	1 365
Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)	131	82	1	13
Mokotów Park Sp. z o.o.	10	11	8	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	11	11	-	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	62	45	5	4
Caterham Polska Sp. z o.o. **	12	12	-	1
AML Polska Sp. z o.o.	17	15	5	1
M Automotive Sp. z o.o.	8	8	1	1
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	13	12	3	1
Robo Wash Sp. z o.o. ***	151	11	-	1
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.)	2 643	11	3 248	1
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	11	11	1	1
British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa Sp. z o.o.)	118	91	43	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	11	11	1	1
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	11	11	1	1
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	3	-	1	-
Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.)	11	11	1	1
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)	11	11	1	1
Verbis Gamma Sp. z o.o.	11	11	1	1
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	132	137	1	38
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	-	-	4	-
Projekt 03 Sp. z o.o.	-	-	1	-
British Motor Club Sp. z o.o.	15	-	1	-
Projekt 05 Sp. z o.o.	2	-	1	-
Riviera Park Sp. z o.o.	2	-	1	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	77	65	8	6
	8 799	9 097	3 745	1 520

*Zielona Italia Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 30 grudnia 2015 r.

**Caterham Polska Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 18 grudnia 2015 r.

***Robo Wash Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 28 grudnia 2015 r.

W związku z tym, że powyższe Spółki zostały sprzedane poza grupę kapitałową Marvipol w transakcjach z podmiotami powiązanymi prezentujemy jedynie obroty ze spółkami w Grupie Kapitałowej Marvipol, bez nierozliczonych sald na dzień 31 grudnia 2015 roku.

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	11 654	9 991	475	1 589
British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.)	74	38	4	2
British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	62	59	5	-
Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)	1 875	2 294	5	7
Marvipol TM Sp. z o.o.	9 643	7 600	461	1 580
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Rada Nadzorcza	431	-	-	-
	12 085	9 991	475	1 589

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14
Otrzymane dywidendy				
British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa Sp. z o.o.)	4 242	-	-	-
British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź Sp. z o.o.)	1 490	-	-	-
British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	9 679	14 626	-	-
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.)	2 945	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	6 914	10 468	-	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.)	10 760	-	-	-
	36 030	25 094	-	-

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-14	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-15
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa Sp. z o.o.)	4 527	-	4 495	227	259	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 828	-	10	113	-	1 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	6 085	10 000	12 500	523	467	3 641
British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	11 344	-	11 149	460	655	-
Zielona Italia Sp. z o.o. *	-	5 500	5 500	64	64	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	6 064	24 999	4 784	1 021	901	26 399
P.Z. - Bud Sp. z o.o.	-	350	-	3	-	353
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	9 000	9 000	95	95	-
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	-	1 000	-	10	-	1 010
British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.)	-	3 000	3 000	6	6	-
	29 848	53 849	50 438	2 522	2 447	33 334

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-14	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-15
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
<i>M Automotive Sp. z o.o.</i>	864	-	850	31	45	-
<i>Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)</i>	26 878	130	20 420	229	4 334	2 483
<i>Zielona Italia Sp. z o.o. *</i>	-	110	110	-	-	-
<i>Lotus Warszawa Sp. z o.o.</i>	859	-	841	35	53	-
<i>Robo Wash Sp. z o.o. **</i>	2 400	30	55	164	-	2 539
<i>Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA</i>	14 045	5 438	5 688	952	-	14 747
<i>Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.)</i>	36	31 640	-	110	-	31 786
<i>Verbis Gamma Sp. z o.o.</i>	20	15	-	2	-	37
<i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o.</i>	-	800	-	54	-	854
<i>Marvipol Estate Sp. z o.o.</i>	-	26 980	1 290	350	-	26 040
<i>Marvipol Development 2 Sp. z o.o.</i>	-	5 705	-	68	-	5 773
<i>Projekt 03 Sp. z o.o.</i>	-	100 090	100 000	742	-	832
<i>Riviera Park Sp. z o.o.</i>	-	1 130	1 125	3	-	8
<i>Mokotów Park Sp. z o.o.</i>	-	335	335	-	-	-
<i>Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu</i>	-	-	-	-	-	-
	45 102	172 403	130 714	2 740	4 432	85 099

*Zielona Italia Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 30 grudnia 2015 r.

**Robo Wash Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 28 grudnia 2015 r.

37. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 2 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Kopernika 34, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 10 lipca 2014 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2015 rok wynosi 40 tys. zł.

38. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

	Udział %	
	31-12-2015	31-12-2014
British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	100%	100%
British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.)	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)*	0,21%	0,21%
Zielona Italia Sp. z o.o.	0%	100%
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.)	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź Sp. z o.o.)	100%	100%
Caterham Polska Sp. z o.o.	0%	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.	0%	100%
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.)**	85%	90%
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	100%	100%
Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)	100%	100%
Verbis Gamma Sp. z o.o.***	0%	0%
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA****	0%	0%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	0%
Projekt 03 Sp. z o.o.	100%	0%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	0%
Projekt 05 Sp. z o.o.	100%	0%

*Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Prosta Tower 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 Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) przedstawiał się następująco:

Marvipol S.A. - 85% , Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - 15% .

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

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

39. 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 2015 roku: 4,2615 PLN/EUR (na 31 grudnia 2014 r.: 4,2623 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 2015 roku 4,1848 PLN/EUR; (w 2014 r.: 4,1893 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2015		31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	468 876	110 026	509 052	119 431
Aktywa trwałe	259 543	60 904	246 678	57 874
Aktywa obrotowe	209 333	49 122	262 374	61 557
Pasywa razem	468 876	110 026	509 052	119 431
Kapitał własny	243 085	57 042	236 105	55 394
Zobowiązania długoterminowe	168 675	39 581	157 470	36 945
Zobowiązania krótkoterminowe	57 116	13 403	115 477	27 093

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2015 - 31-12-2015		01-01-2014 - 31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	115 882	27 691	277 917	66 340
Koszty sprzedaży	(131 798)	(31 494)	(253 483)	(60 507)
Zyski z inwestycji	39 309	9 393	28 446	6 790
Zbycie akcji własnych	(363)	(87)	-	-
Zbycie jednostek zależnych	(9 680)	(2 313)	-	-
Zysk na działalności operacyjnej	13 350	5 590	52 880	12 623
Koszty finansowe	(15 186)	(3 629)	(23 441)	(5 595)
Zysk przed opodatkowaniem	(1 836)	1 961	29 439	7 027
Podatek dochodowy	6 969	1 665	(977)	(233)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	5 133	1 227	28 462	6 794
Zysk netto na działalności zaniechanej	1 031	246	1 961	468
Zysk netto za rok obrotowy	6 164	1 473	30 423	7 262

40. Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2015 roku.

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

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

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

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

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

W dniu 24 marca 2015 r. Marvipol S.A. dokonała spłaty całości zobowiązań wynikających z Umowy kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI1443967 o kredyt w kwocie 43.000.000,- PLN, zawartej z Getin Noble Bank S.A. w dniu 7 marca 2014 r., zaciągniętego w celu częściowego refinansowania wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence” zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Sokratesa. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 20 stycznia 2016 r. Wobec dokonania spłaty Getin Noble Bank S.A. wyraził zgodę na wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteki do kwoty 64.500.000,- PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 8 kwietnia 2015 r. Marvipol S.A., zgodnie z zawartym w Warunkach Emisji Obligacji terminarzem, dokonała wykupu wszystkich niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii I o łącznej wartości nominalnej 39.062.300 PLN.

W dniu 5 maja 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę przedwstępną sprzedaży, przedmiotem której było nabycie przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o powierzchni 2,97 ha i o powierzchni 0,67 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha, usytuowanych w Warszawskiej dzielnicy Białołęka. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę netto 25.000.000 PLN. W wykonaniu przedmiotowej umowy w dniu 7 lipca 2015r. została zawarta Warunkowa Umowa Sprzedaży. Kupującym była spółka zależna od Marvipol S.A.: Projekt 01 Sp. z o.o. co wynikało z faktu uprawnienia Marvipol S.A. do wskazania jako nabywcy innej osoby prawnej. Umowa została zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego i pod warunkiem zawieszającym, że Prezydent m. st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,67 ha. Strony zobowiązały się zawrzeć Umowę Rozporządzającą nie wcześniej niż 1 grudnia 2015 r. i nie później niż 22 grudnia 2015 r. Strony zastrzegły jednocześnie, że w przypadku wykonania przez Prezydenta m. st. Warszawy przysługującego gminie prawa pierwokupu, spółce Projekt 01 przysługiwać będzie uprawnienie żądania zawarcia Umowy Rozporządzającej w odniesieniu do pozostałych nieruchomości, to jest w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,97 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha.

W dniu 1 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol TM Sp. z o.o. umowy, na mocy których Marvipol TM Sp. z o.o. przeniosła na rzecz Marvipol S.A. prawa do związanych ze świadczeniem usług myjni samochodowych znaków towarowych Robo Wash Center i Robo Wash Express. Łączna wartość transakcji wyniosła 5.310.949,58 PLN.

W dniu 30 września 2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki zależnej Spółki – Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziałów, przy czym podwyższenie zostało dokonane z kwoty 200.000 złotych do kwoty 10.496.000 złotych w drodze utworzenia 102.960 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy, a wszystkie nowo utworzone udiały spółki Robo Wash sp. z o.o. zostały tego samego dnia objęte przez Marvipol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie i finansowo w przedsiębiorstwie Emitenta zespół składników niematerialnych i materialnych oraz zobowiązań (w tym prawa własności nieruchomości, na których znajdują się budynki myjni), przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania i prowadzenia działalności myjni samochodowych oznaczanych między innymi znakiem „Robo Wash Center”, o wartości 10.296.000,00 PLN. Zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez Spółkę nastąpiło w ramach realizacji dyspozycji wyrażonej w uchwale nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 25 czerwca 2015 roku. W dniu 28 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze spółką spoza Grupy umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego Robo Wash sp. z o.o. za cenę 8 mln PLN. Zgodnie z umową sprzedaży udziałów, własność udziałów w Robo Wash sp. z o.o. przeszła na nabywcę z chwilą zapłaty całej ceny sprzedaży, co nastąpiło w dniu 29 grudnia 2015 r. Wskutek zbycia udziałów w Robo Wash sp. z o.o. Spółka zakończyła prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych.

W dniu 21 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol Estate Sp. z o.o. Umowę pożyczki, na mocy której Marvipol S.A. udzieliła Marvipol Estate Sp. z o.o. pożyczki w kwocie do 7 mln €, z przeznaczeniem na potrzeby związane z prowadzeniem przez Marvipol Estate Sp. z o.o. działalności gospodarczej, tj. w szczególności finansowania spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o., realizującej inwestycję logistyczną.

W dniu 27 lipca 2015 r. Spółka, występując w charakterze jedyne go wspólnika, podjęła na Zgromadzeniu Wspólników JLR Polska Sp. z o.o. uchwałę w sprawie przekształcenia tej jednostki w spółkę akcyjną. Firma przekształconej spółki została następnie zmieniona z JLR Polska S.A. na British Automotive Polska S.A. W dniu 28 grudnia 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie British Automotive Polska S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza, w wyniku którego kapitał zakładowy został podwyższony do kwoty 3.410.000,00 złotych w drodze emisji 210.000 akcji zwykłych serii B o łącznej wartości nominalnej 210.000,00 złotych, które zostały objęte w całości przez jedyne go akcjonariusza spółki - Marvipol S.A. W dniu 29 grudnia 2015 r. Spółka zawarła z British Automotive Polska S.A. umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej British Automotive Supply sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego British Automotive Supply sp. z o.o. za cenę 19 mln PLN.

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria S, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 60 mln PLN. Cel emisji obligacji nie został oznaczony. Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana co sześć miesięcy, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji w dniu 3 sierpnia 2019 r.

W dniu 1 października 2015 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie utworzenia oddziału Spółki w Warszawie („Oddział”). Na podstawie tej uchwały Zarząd Spółki postanowił m. in.: (1) wyodrębnić z dniem 1 października 2015 r. w strukturze organizacyjnej Spółki Oddział, jaki zostanie utworzony na bazie majątku, którego przedmiotem działalności będzie prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej, (2) powołać na kierownika Oddziału Jacka Bieleckiego. Równocześnie w dniu 1 października 2015 r. Zarząd podjął uchwałę nr 2 w sprawie udzielenia Jackowi Bieleckiemu prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału oraz uchwałę nr 3 w sprawie udzielenia Łukaszowi Sekule prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału. Jacek Bielecki oraz Łukasz Sekuła zostali łącznie uprawnieni do reprezentacji Spółki w ramach spraw ograniczonych do Oddziału.

W dniu 19 października 2015 r. spółka zależna od Marvipol S.A. - Projekt 03 Sp. z o.o. ogłosiła jako Wzywający wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 7.580.100 akcji spółki Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu, co w razie ich nabycia spowodowałoby osiągnięcie poziomu 33% głosów na Walnym Zgromadzeniu Torpol S.A. W związku z niezrealizowaniem się warunków zawartych w treści wezwania Wzywający nie nabył akcji spółki Torpol S.A., a proces nabycia akcji został w dniu 24 listopada 2015 r. zakończony.

W dniu 30 listopada 2015 r. spółka zależna British Automotive Polska S.A. (BAP) otrzymała od Jaguar Land Rover Limited [JLRL] z siedzibą w Whitley, Coventry, pocztą elektroniczną, podpisany list intencyjny, którego przedmiotem było wyrażenie intencji zawarcia przez JLRL z BAP nowych umów, importerskiej i dystrybucyjnej pojazdów Jaguar i Land Rover na terenie Polski. W związku zawartymi w liście intencyjnym postanowieniami Spółka udzieliła Jaguar Land Rover Exports Limited gwarancji za zobowiązania spółki zależnej British Automotive Polska S.A. wynikające z zakupu produktów Jaguar oraz Land Rover na podstawie umowy dystrybucyjnej pomiędzy Jaguar Land Rover Exports Limited lub jej spółkami zależnymi a BAP. Gwarancja obejmuje obowiązek zapłaty wszelkich sum nie zapłaconych w dacie ich wymagalności przez British Automotive z tytułu sprzedaży produktów Jaguar i Land Rover. Gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna. Gwarancja obowiązuje od dnia jej udzielenia do dnia wygaśnięcia umowy dystrybucyjnej produktów Jaguar i Land Rover (tj. do dnia 31 maja 2016 roku) lub do dnia, w którym wszelkie kwoty należne zgodnie z tą umową zostaną przez BAP zapłacone, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później. Wysokość gwarancji ograniczona jest do wysokości kwot należnych od BAP w stosunku do Jaguar Land Rover Exports Limited. Gwarancja została udzielona zgodnie z prawem angielskim.

W dniu 1 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej „Umowy o zarządzanie spółką zależną”. Każda z umów przewiduje zarządzanie spółką zależną w rozumieniu art. 7 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Umowy zostały zawarte w celu doprowadzenia do sprawnego, efektywnego, strategicznego i bieżącego sprawowania zarządu każdą ze spółek zależnych.

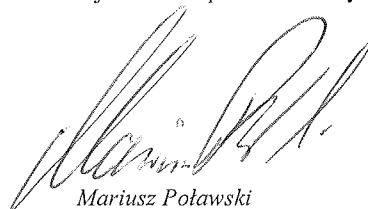
W dniu 30 grudnia 2015 r. Spółka, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, zawarła transakcję zbycia wszystkich, tj. 80.928 akcji własnych, w których posiadanie weszła w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych, zmienionej w drodze Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 1 sierpnia 2012 roku, następnie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 30 czerwca 2014 roku i ostatecznie Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku. Akcje o wartości nominalnej 0,20 PLN, stanowiące 0,19% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 0,19% głosów na walnym zgromadzeniu, zostały zbyte po cenie 5,60 PLN za każdą akcję. Zbycie akcji własnych zostało przeprowadzone w wykonaniu Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku.

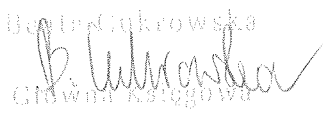
W dniu 26 lutego Zarząd Spółki poinformował o rozpoczęciu przez spółkę zależną od Marvipol S.A. - British Automotive Polska S.A. negocjacji z Jaguar Land Rover Limited, gdzie przedmiotem negocjacji jest ustalenie warunków i zawarcie pomiędzy ww. podmiotami umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski.

W dniu 12 lutego 2016 r. na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników jednostki zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. Spółka, jako jedyny wspólnik, głosowała za podjęciem uchwały w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Spółka przekształcona otrzymała firmę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zaś jedynym komplementariuszem tej spółki, uprawnionym do prowadzenia jej spraw, została spółka Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez właściwy Sąd w dniu 25 lutego 2016 r.


PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/


Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/


Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marvipol S.A.

Raport z badania sprawozdania
finansowego

Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 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.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
1.2.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
2.	Analiza danych finansowych Spółki	8
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	9
1.	Zakres badania	9
2.	System rachunkowości Spółki	9
3.	Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki	9
4.	Informacja o opinii biegłego rewidenta	10

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.

W dniu 30 września 2015 roku Spółka wniosła zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci myjni samochodowych jako wkład niepieniężny do jednostki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. w zamian za udziały w tej jednostce. W efekcie w trakcie badanego roku Spółka zaniechała działalności związanej z prowadzeniem myjni samochodowych.

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 powstała 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 2015 r. wynosił 8.310.370,40 złotych i dzielił się na 41.551.852 akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

Struktura Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2015 r. była następująca:

Nazwa Akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (w zł)	Ilość posiadanych głosów (w %)	Rodzaj posiadanych akcji
Książek Holding Sp. z o.o. (*)	29 364 131	5 872 826,20	70,67%	zwykłe
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	415 518,40	5,00%	zwykłe
Pionier Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	572 748,40	6,89%	zwykłe
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	429 754,20	5,17%	zwykłe
Pozostali < 5%	5 097 616	1 019 523,20	12,27%	zwykłe
	41 551 852	8 310 370,40	100,00%	

(*) Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

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 2015 r. w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Mariusz Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski - Członek Zarządu.

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

W dniu 26 sierpnia 2015 r. wygasta kadencja Członka Zarządu Pana Marcina Dąbrowskiego.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 20 marca 2015 r. nie zawierała zastrzeżeń ani uzupełniających objaśnień.

Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 25 czerwca 2015 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy i postanowiło, że zysk netto za poprzedni rok obrotowy w kwocie 30.423 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 2 lipca 2015 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

Jędrzej Szalacha, biegły rewident nr 11505

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

Podstawą do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 10 lipca 2014 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 2 czerwca 2015 r.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Spółki były następujące:

- od 7 do 11 grudnia 2015 r. – badanie wstępne,
- od 1 lutego do 21 marca 2016 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. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 742	-	6 340	1
Wartości niematerialne	114	-	20	-
Nieruchomości inwestycyjne	2 766	1	2 766	-
Udzielone pożyczki	85 099	18	45 102	9
Pozostałe inwestycje długoterminowe	168 596	36	192 450	38
Aktywa z tytułu podatku dochodowego	1 226	-	-	-
Aktywa trwałe razem	259 543	55	246 678	48
Aktywa obrotowe				
Zapasy	107 352	24	201 585	40
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	1 108	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11 150	2	20 754	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	90 831	19	38 927	8
Aktywa obrotowe razem	209 333	45	262 374	52
Aktywa razem	468 876	100	509 052	100
	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	przekształcone 31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	8 310	2	8 310	2
Kapitał zapasowy	228 611	49	185 395	36
Kapitał rezerwowy	-	-	12 793	2
Akcje własne	-	-	(816)	-
Zyski zatrzymane	6 164	1	30 423	6
Kapitał własny	243 085	52	236 105	46
Kapitał własny razem	243 085	52	236 105	46
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	33 334	7	37 332	7
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	425	-	671	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	134 906	29	113 886	22
Pozostałe zobowiązania	10	-	80	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-	-	5 501	2
Zobowiązania długoterminowe razem	168 675	36	157 470	31
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25 186	5	49 626	10
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	229	-	313	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	20 766	4	40 414	8
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 983	2	9 889	2
Przychody przyszłych okresów	2 911	1	15 168	3
Rezerwy	41	-	67	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	57 116	12	115 477	23
Zobowiązania razem	225 791	48	272 947	54
Kapitał własny i zobowiązania razem	468 876	100	509 052	100

1.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2015 - 31.12.2015 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2014 - 31.12.2014 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	113 111	100	273 677	100
Pozostałe przychody operacyjne	2 771	2	4 240	2
	115 882	102	277 917	102
Amortyzacja	(560)	-	(662)	-
Zużycie materiałów i energii	(612)	(1)	(927)	-
Usługi obce	(103 125)	(91)	(229 696)	(84)
Koszty świadczeń pracowników	(5 026)	(4)	(4 484)	(2)
Pozostałe koszty operacyjne	(22 475)	(20)	(17 714)	(6)
Zyski z inwestycji	39 309	35	28 446	10
Wynik na zbyciu akcji własnych	(363)	-	-	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	(9 680)	(10)	-	-
Zysk na działalności operacyjnej	13 350	12	52 880	20
Koszty finansowe	(15 186)	(13)	(23 441)	(9)
Zysk przed opodatkowaniem	(1 836)	(2)	29 439	11
Podatek dochodowy	6 969	6	(977)	-
Zysk netto z działalności kontynuowanej	5 133	5	28 462	11
Działalność zaniechana				
Zysk netto z działalności zaniechanej	1 031	1	1 961	1
Zysk netto	6 164	6	30 423	12
Całkowite dochody ogółem	6 164	6	30 423	12

2. Analiza danych finansowych Spółki

	2015	2014	2013
1. Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży netto}} \times 100\%$	5,1%	10,7%	11,3%
2. Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}} \times 100\%$	2,6%	14,8%	10,1%
3. Rentowność aktywów ogółem			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{suma aktywów}} \times 100\%$	1,3%	6,0%	2,9%
4. Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy}}{\text{suma pasywów}} \times 100\%$	48,2%	53,6%	68,4%
5. Wskaźnik płynności			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,7	2,3	2,3
6. Wskaźnik płynności szybkiej			
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	1,9	0,6	0,3

Obserwowane pogorszenie wskaźników rentowności w porównaniu z rokiem ubiegłym jest efektem niższego zysku netto wypracowanego przez Spółkę w badanym roku głównie w wyniku mniejszego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań. Dodatkowo na wyniki finansowe Spółki przełożyły się: obniżenie w badanym roku kosztów finansowych, otrzymanie przez Spółkę wyższych kwot z tytułu dywidend od jednostek zależnych skompensowane stratą na zbyciu jednostek zależnych oraz rozpoznanie znacznej wartości aktywa z tytułu podatku odroczonego w związku z poniesioną stratą podatkową. W trakcie badanego roku Spółka zbyła udziały w jednostkach zależnych British Automotive Supply Sp. z o.o., Caterham Sp. z o.o., Robo Wash Sp. z o.o. oraz Zielona Italia Sp. z o.o., przy czym pierwszy z wymienionych podmiotów nadal pozostaje w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. W trakcie badanego roku nastąpiło zaniechanie przez Spółkę działalności związanej z prowadzeniem myjni samochodowych.

Marvipol S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., w której skład wchodzi znaczna ilość podmiotów i w związku z tym stopa zadłużenia oraz wskaźniki płynności powinny być analizowane z punktu widzenia skonsolidowanego 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 sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 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 2015 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



.....
Biegły rewident nr 11505
Jędrzej Szalacha
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

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, 21 marca 2016 roku

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU MARVIPOL S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU**

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ PIERWSZA	4
I. INFORMACJE O JEDNOSTCE	4
1) Charakterystyka Jednostki.....	4
2) Kapitał Zakładowy	4
3) Organy Spółki.....	4
II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2015	7
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2015, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
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	14
VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH.....	15
IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK.....	15
1) Ryzyko zmiany cen.....	15
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.....	15
3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.....	16
4) Ryzyko utraty płynności finansowej	16
5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona	16
X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.....	30

XI.	WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.....	30
XII.	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.....	31
XIII.	INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH	31
XIV.	INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU.....	32
XV.	INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	32
XVI.	INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI.....	33
XVII.	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE.....	42
XVIII.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	42
XIX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 POŻYCZKACH	43
XX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 PORĘCZENIACH I GWARANCJACH	43
XXI.	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	44
XXII.	OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	45
XXIII.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	45
XXIV.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	45
XXV.	OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.....	46
XXVI.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI	46
XXVII.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ.....	46
XXVIII.	UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA.....	46
XXIX.	WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ZA ROK 2015.....	47

XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	48
XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	48
XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	48
XXXIII. INFORMACJE O:.....	48
1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	48
2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem	49
CZĘŚĆ DRUGA	50
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2015 ROKU	50

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 w roku obrotowym 2015 były w szczególności:

- działalność deweloperska,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgowa,
- zarządzanie spółkami zależnymi działającymi w segmencie motoryzacyjnym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

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 zł (dwadzieścia groszy) każda akcja.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, 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,

- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- kadencja Członka Zarządu Marcina Dąbrowskiego uległa z dniem 26 sierpnia 2015 r. zakończeniu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, 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 – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Wiesław Tadeusz Łatała – pełniący funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Brejda – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Malinowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Wiesław Mariusz Różacki – Członek Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

W roku obrotowym 2015 w Radzie Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 25 czerwca 2015 r.:
 - Pan Aleksander Chłopecki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
 - Pan Wiesław Mariusz Różacki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
 - Pan Jacek Wojciech Jonak złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
 - Pan Konstanty Grzegorz Malejczyk złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
 - Pan Cezary Dariusz Kozanecki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
 - Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Wiesława Tadeusza Łatałę i powierzyło Panu Wiesławowi Tadeuszowi Łatale pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Wiesława Mariusza Różackiego,
 - Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Aleksandra Chłopeckiego, powierzając jednocześnie Panu Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste Książek Holding Sp. z o.o.

zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Krzysztofa Brejda,

- Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Andrzeja Malinowskiego,

- w dniu 14 grudnia 2015 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Wiesław Tadeusz Łatała złożył oświadczenie o utracie przymiotu niezależności jako członka Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura i skład Rady Nadzorczej spółki nie uległy zmianom.

c) Walne Zgromadzenie

W roku obrotowym 2015 miały miejsce dwa posiedzenia Walnego Zgromadzenia:

- Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 25 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
 - rozpatrzyło sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki: Uchwały nr 1 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 2 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 3 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 4 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 5 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu co do podziału zysku za rok obrotowy 2014, Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2014 r., Informacji w sprawie dokonania oceny sytuacji Spółki za 2014 r., z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, Uchwał nr od 8 do 11 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie wydania opinii w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2014 r., Uchwał nr od 12 do 16 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia w zakresie udzielenia członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2014 r., oraz Uchwały nr 18 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki,
 - podjęło uchwały w sprawie:
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014,
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014,
 - zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014,
 - podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2014,

- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2014 rok,
- udzielenia poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.,
- udzielenia poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.,
- wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa,
- zmiany Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 4 z dnia 4 stycznia 2012 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych,
- uchylenia Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 4 z dnia 1 sierpnia 2012 r. w sprawie emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy,
- zmiany Statutu Spółki Marvipol S.A.,
- ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki,
- ustalenia liczby Członków Rady Nadzorczej Spółki,
- powołania Członków Rady Nadzorczej Spółki nowej kadencji,
- powierzenia funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki,
- ustalenia zasad wynagradzania Członków Rady Nadzorczej Spółki.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 22 października 2015 r., które w toku obrad:
 - podjęło uchwały w sprawie:
 - zmiany Statutu Spółki Marvipol S.A.,
 - ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki,
 - wyrażenia zgody na zawarcie umów o zarządzanie w rozumieniu art. 7 § 1 Kodeksu spółek handlowych, przewidujących zarządzanie przez Marvipol S.A. swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Walne Zgromadzenie nie obradowało.

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2015

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

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. powzięła informację o wykreśleniu przez właściwy Sąd hipoteki do kwoty 50,25 mln PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Jasnodvorskiej, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Marvipol S.A. w 2012 r. przez mBank S.A., w związku

z przedterminową spłatą kredytu. Określony w umowie kredytowej termin ostatecznej spłaty kredytu przypadał na dzień 29 maja 2015 r.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. zakończyła proces realizowanych na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia przedterminowych, częściowych wykupów obligacji zwykłych na okaziciela serii N i ostatecznie dokonała umorzenia wszystkich istniejących obligacji o łącznej wartości nominalnej 60 mln PLN, wobec czego do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji hipoteki umownej łącznej do kwoty 92 mln PLN. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu przypadał na dzień 30 listopada 2016 r.

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

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45 mln PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 24 marca 2015 r. Marvipol S.A. dokonała spłaty całości zobowiązań wynikających z Umowy kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967 o kredyt w kwocie 43 mln PLN, zawartej z Getin Noble Bank S.A. w dniu 7 marca 2014 r., zaciągniętego w celu częściowego refinansowania wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence” zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Sokratesa. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 20 stycznia 2016 r. Wobec dokonania spłaty Getin Noble Bank S.A. wyraził zgodę na wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteki do kwoty 64,5 mln PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 8 kwietnia 2015 r. Marvipol S.A., zgodnie z zawartym w Warunkach Emisji Obligacji terminarzem, dokonała wykupu wszystkich niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii I o łącznej wartości nominalnej 39.062.300 PLN.

W dniu 5 maja 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę przedwstępną sprzedaży, przedmiotem której ma być nabycie przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o powierzchni 2,97

ha i o powierzchni 0,67 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha, usytuowanych w Warszawskiej dzielnicy Białołęka. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę netto 25 mln PLN. W dniu 7 lipca 2015 r., w wykonaniu zawartej w dniu 5 maja 2015 r. umowy, została zawarta Warunkowa Umowa Sprzedaży. Kupującym była Projekt 01 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostka zależna od Marvipol S.A., co wynikało z faktu uprawnienia Marvipol S.A. do wskazania jako nabywcy innej osoby prawnej. Umowa została zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego i pod warunkiem zawieszającym, że Prezydent m. st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,67 ha. Strony zobowiązały się zawrzeć Umowę Rozporządzającą nie wcześniej niż 1 grudnia 2015 r. i nie później niż 22 grudnia 2015 r. Strony zastrzegły jednocześnie, że w przypadku wykonania przez Prezydenta m. st. Warszawy przysługującego gminie prawa pierwokupu, spółce Projekt 01 przysługiwać będzie uprawnienie żądania zawarcia Umowy Rozporządzającej w odniesieniu do pozostałych nieruchomości, to jest w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,97 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha.

W dniu 1 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol TM Sp. z o.o. umowy sprzedaży, na mocy których Marvipol TM Sp. z o.o. przeniosła na rzecz Marvipol S.A. prawa do związanych ze świadczeniem usług myjni samochodowych znaków towarowych Robo Wash Center i Robo Wash Express. Łączna wartość transakcji wyniosła 5.310.949,58 PLN.

W dniu 30 września 2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki zależnej Spółki – Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziałów, przy czym podwyższenie zostało dokonane z kwoty 200.000 złotych do kwoty 10.496.000 złotych w drodze utworzenia 102.960 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy, a wszystkie nowo utworzone udziały spółki Robo Wash sp. z o.o. zostały tego samego dnia objęte przez Marvipol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie i finansowo w przedsiębiorstwie Emitenta zespół składników niematerialnych i materialnych oraz zobowiązań (w tym prawa własności nieruchomości, na których znajdują się budynki myjni), przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania i prowadzenia działalności myjni samochodowych oznaczanych między innymi znakiem „Robo Wash Center”, o wartości 10.296.000,00 PLN. Zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez Spółkę nastąpiło w ramach realizacji dyspozycji wyrażonej w uchwale nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 25 czerwca 2015 roku. W dniu 28 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze spółką spoza Grupy umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego Robo Wash sp. z o.o. za cenę 8 mln PLN. Zgodnie z umową sprzedaży udziałów, własność udziałów w Robo Wash sp. z o.o. przeszła na nabywcę z chwilą zapłaty całej ceny sprzedaży, co nastąpiło w dniu 29 grudnia 2015 r. Wskutek zbycia udziałów w Robo Wash sp. z o.o. Spółka zakończyła prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych.

W dniu 21 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol Estate Sp. z o.o. Umowę pożyczki, na mocy której Marvipol S.A. udzieliła Marvipol Estate Sp. z o.o. pożyczki w kwocie do 7 mln €, z przeznaczeniem na potrzeby związane z prowadzeniem przez Marvipol Estate Sp. z o.o. działalności gospodarczej, tj. w szczególności finansowania spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o., realizującej inwestycję logistyczną.

W dniu 27 lipca 2015 r. Spółka, występując w charakterze jedyne go wspólnika, podjęła na Zgromadzeniu Wspólników JLR Polska Sp. z o.o. uchwałę w sprawie przekształcenia tej jednostki w spółkę akcyjną. Firma przekształconej spółki została następnie zmieniona z JLR Polska S.A. na British Automotive Polska S.A. W dniu 28 grudnia 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie British Automotive Polska S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza, w wyniku którego kapitał zakładowy został podwyższony do kwoty 3,41 mln złotych w drodze emisji 210.000 akcji zwykłych serii B o łącznej wartości nominalnej 210.000,00 złotych, które zostały objęte w całości przez jedyne go akcjonariusza spółki - Marvipol S.A. W dniu 29 grudnia 2015 r. Spółka zawarła z British Automotive Polska S.A. umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej British Automotive Supply sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego British Automotive Supply sp. z o.o. za cenę 19 mln PLN.

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria S, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 60 mln PLN. Cel emisji obligacji nie został oznaczony. Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana co sześć miesięcy, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji w dniu 3 sierpnia 2019 r.

W dniu 1 października 2015 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie utworzenia oddziału Spółki w Warszawie („Oddział”). Na podstawie tej uchwały Zarząd Spółki postanowił m. in.: (1) wyodrębnić z dniem 1 października 2015 r. w strukturze organizacyjnej Spółki Oddział, jaki zostanie utworzony na bazie majątku, którego przedmiotem działalności będzie prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej, (2) powołać na kierownika Oddziału Jacka Bieleckiego. Równocześnie w dniu 1 października 2015 r. Zarząd podjął uchwałę nr 2 w sprawie udzielenia Jackowi Bieleckiemu prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału oraz uchwałę nr 3 w sprawie udzielenia Łukaszowi Sekule prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału. Jacek Bielecki oraz Łukasz Sekuła zostali łącznie uprawnieni do reprezentacji Spółki w ramach spraw ograniczonych do Oddziału.

W dniu 19 października 2015 r. spółka zależna od Marvipol S.A. - Projekt 03 Sp. z o.o. ogłosiła jako Wzywający wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 7.580.100 akcji spółki Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu, co w razie ich nabycia spowodowałoby osiągnięcie poziomu 33%

głosów na Walnym Zgromadzeniu Torpol S.A. W związku z niezrealizowaniem się warunków zawartych w treści wezwania Wzywający nie nabył akcji spółki Torpol S.A., a proces nabycia akcji został w dniu 24 listopada 2015 r. zakończony.

W dniu 30 listopada 2015 r. spółka zależna British Automotive Polska S.A. (BAP) otrzymała od Jaguar Land Rover Limited [JLRL] z siedzibą w Whitley, Coventry, pocztą elektroniczną, podpisany list intencyjny, którego przedmiotem było wyrażenie intencji zawarcia przez JLRL z BAP nowych umów, importerskiej i dystrybucyjnej pojazdów Jaguar i Land Rover na terenie Polski. W związku zawartymi w liście intencyjnym postanowieniami Spółka udzieliła Jaguar Land Rover Exports Limited gwarancji za zobowiązania spółki zależnej British Automotive Polska S.A. wynikające z zakupu produktów Jaguar oraz Land Rover na podstawie umowy dystrybucyjnej pomiędzy Jaguar Land Rover Exports Limited lub jej spółkami zależnymi a BAP. Gwarancja obejmuje obowiązek zapłaty wszelkich sum nie zapłaconych w dacie ich wymagalności przez British Automotive z tytułu sprzedaży produktów Jaguar i Land Rover. Gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna. Gwarancja obowiązuje od dnia jej udzielenia do dnia wygaśnięcia umowy dystrybucyjnej produktów Jaguar i Land Rover (tj. do dnia 31 maja 2016 roku) lub do dnia, w którym wszelkie kwoty należne zgodnie z tą umową zostaną przez BAP zapłacone, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później. Wysokość gwarancji ograniczona jest do wysokości kwot należnych od BAP w stosunku do Jaguar Land Rover Exports Limited. Gwarancja została udzielona zgodnie z prawem angielskim.

W dniu 1 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej „Umowy o zarządzanie spółką zależną”. Każda z umów przewiduje zarządzanie spółką zależną w rozumieniu art. 7 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Umowy zostały zawarte w celu doprowadzenia do sprawnego, efektywnego, strategicznego i bieżącego sprawowania zarządu każdą ze spółek zależnych.

W dniu 30 grudnia 2015 r. Spółka, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, zawarła transakcję zbycia wszystkich, tj. 80.928 akcji własnych, w których posiadanie weszła w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych, zmienionej w drodze Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 1 sierpnia 2012 roku, następnie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 30 czerwca 2014 roku i ostatecznie Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku. Akcje o wartości nominalnej 0,20 PLN, stanowiące 0,19% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 0,19% głosów na walnym zgromadzeniu, zostały zbyte po cenie 5,60 PLN za każdą akcję. Zbycie akcji własnych zostało przeprowadzone w wykonaniu Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2015, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 26 lutego Zarząd Spółki poinformował o rozpoczęciu przez spółkę zależną od Marvipol S.A. - British Automotive Polska S.A. negocjacji z Jaguar Land Rover Limited, gdzie przedmiotem negocjacji jest ustalenie warunków i zawarcie pomiędzy ww. podmiotami umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski.

W dniu 12 lutego 2016 r. na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników jednostki zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. Spółka, jako jedyny wspólnik, głosowała za podjęciem uchwały w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Spółka przekształcona otrzymała firmę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zaś jedynym komplementariuszem tej spółki, uprawnionym do prowadzenia jej spraw, została spółka Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez właściwy Sąd w dniu 25 lutego 2016 r.

IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

Zarząd Spółki pracuje nad podziałem Marvipol S.A. („Spółka dzielona”), który nastąpi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki dzielonej, tj. działalności deweloperskiej, na spółkę pod firmą M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka przejmująca”). W wyniku podziału Spółka przejmująca zmieni nazwę na Marvipol S.A., natomiast Emitent finalnie zmieni nazwę na British Automotive Holding S.A. Planowany podział Marvipol S.A. ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol, w ramach której nadal prowadzona będzie działalność motoryzacyjna (polegająca przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol) i wydzielenie z niej odrębnej struktury, w ramach której będzie prowadzona działalność deweloperska. Celem podziału jest wyodrębnienie ze Spółki dzielonej działalności deweloperskiej i w ten sposób:

- a. Uzyskanie wiarygodnych rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej,
- b. Umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności Spółki dzielonej lub Spółki przejmującej,
- c. Zwiększenie przejrzystości Grupy Kapitałowej Marvipol dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Intencją Zarządu Spółki dzielonej jest, by w ramach procedury podziału, akcje Spółki przejmującej, zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W wyniku podziału wszyscy dotychczasowi akcjonariusze Spółki dzielonej otrzymają nowo wyemitowane akcje Spółki przejmującej. Szczegóły związane z procedurą przydziału akcji Spółki przejmującej zostaną opisane w planie podziału, sporządzonym na podstawie art. 533 i 534 k.s.h.

W ramach realizacji strategicznego projektu Grupy, jakim jest rozdzielenie dwóch głównych segmentów działalności Grupy tj. segmentu deweloperskiego i motoryzacyjnego, Grupa Kapitałowa Marvipol zrealizowała kolejne dwa kluczowe kamienie milowe w harmonogramie podziału: utworzyła Oddział w Warszawie, odpowiedzialny za część deweloperską oraz podpisane zostały umowy na zarządzanie spółkami motoryzacyjnymi w ramach Centrali.

W dniu 29 grudnia 2015 r. Spółka zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów w spółce zależnej Robo Wash sp. z o.o. i nie planuje w przyszłości prowadzenia działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych.

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 dniu 30 września 2015 r. nastąpiło zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa na rzecz spółki w Grupie, a w dniu 29 grudnia 2015 r. Spółka zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów w spółce zależnej Robo Wash sp. z o.o. i nie planuje w przyszłości prowadzenia działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych. Przychody z działalności zaniechanej wyniosły w 2015 roku 7.228 tys. zł.

W 2015 r. Spółka Marvipol S.A. wypracowała 6.164 tys. zł zysku netto. Przychody z działalności kontynuowanej (bez działalności zaniechanej) (łącznie z zyskami z inwestycji) wyniosły 155.191 tys. zł. W dniu 1 października 2015 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie utworzenia oddziału Spółki w Warszawie, którego przedmiotem działalności jest prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej.

W 2015 roku Spółka realizowała zyski ze sprzedaży lokali gotowych w inwestycjach Apartamenty Mokotów Park, Bielany Residence, Hill Park Apartments oraz Art Eco Rezydencja. Na koniec 2015 roku pozostało do sprzedaży przez Spółkę 49 mieszkań i lokali usługowych.

Spółka nie planuje realizacji kolejnych projektów deweloperskich w ramach Oddziału tylko poprzez spółki celowe.

W 2015 roku w ramach spółki celowej zakończone zostało zadanie inwestycyjne 1A w inwestycji Central Park Ursynów, z którego w IV kwartale 2015 roku rozpoczęto rozpoznawanie przychodów. Aktualnie kontynuowana jest realizacja zadania inwestycyjnego 1B (planowane rozpoczęcie wydań lokali powinno nastąpić w pierwszej połowie 2016), a także zadania inwestycyjnego 2 (planowane rozpoczęcie wydań lokali powinno nastąpić w pierwszej połowie 2017). Ponadto, w ramach spółki celowej, realizowany jest projekt w obszarze nieruchomości komercyjnych wspólnie z Panattoni Development Europe sp. z o.o., polegający na wybudowaniu obiektu magazynowo - logistycznego w okolicach aglomeracji Warszawskiej.

W 2015 roku Spółka zakupiła grunt przy ul. 17 stycznia. Dodatkowo w ramach spółek celowych zostały zakupione grunty przy ul. Szeligowskiej i ul. Krzyżówki, na których w lutym 2016 rozpoczęto przedsprzedaż lokali w ramach inwestycji odpowiednio: Bemowo Residence oraz Riviera Park.

W styczniu 2016 w ramach spółki celowej zakupiono grunt przy ulicy Modzelewskiego na warszawskim Mokotowie w celu realizowania kolejnego projektu deweloperskiego.

W przyszłych okresach, wraz z planowanymi zakupami nowych gruntów, przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

Do momentu wydania mieszkań koszty budowy oraz część kosztów finansowych przypisanych do projektów akumulowane są i wykazywane w sprawozdaniach finansowych jako zapasy, zaś wpłaty otrzymane od nabywców lokali jako przychody przyszłych okresów.

W 2015 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 wraz z ich serwisem. W wyniku realizacji podziału Grupy dywidenda ze spółek motoryzacyjnych za 2016 rok i lata kolejne nie będzie pobierana przez Spółkę.

W dniu 1 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej „Umowy o zarządzanie spółką zależną” w celu doprowadzenia do sprawnego, efektywnego, strategicznego i bieżącego sprawowania zarządu każdą ze spółek zależnych.

VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 r. Spółka nie nabywała akcji własnych.

Zrealizowana w dn. 30 grudnia 2015 r. transakcja zbycia 80.928 akcji własnych, w których posiadanie Spółka weszła w latach ubiegłych w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych z późn. zm., stanowiła zamknięcie ww. programu skupu akcji własnych.

Po dniu 31 grudnia 2015 r. do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie nabywała akcji własnych.

VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH

Od dnia 1 października 2015 r. Spółka posiada Oddział w Warszawie. Oddział został utworzony na bazie majątku Spółki, zaś przedmiotem działalności Oddziału jest w szczególności prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej. Do reprezentacji Spółki w ramach spraw ograniczonych do Oddziału uprawnieni są łącznie, na podstawie udzielonej prokury oddziałowej łącznej: Jacek Bielecki i Łukasz Sekuła.

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 / zleceńbiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Spółkę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców / zleceńbiorców 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 tj. 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.

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 w części przypadków zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany przez spółkę zależną w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Kredyt dla sfinansowania projektu magazynowego również objęty został transakcją zabezpieczającą zmiany stóp

procentowych (ze względu na przyjętą formułę formalno – prawną i działalność spółki IC 37 poza Grupą Kapitałową Marvipol, zobowiązanie nie wchodzi i nie wlicza się do zobowiązań Grupy). Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut. W przypadku kredytu na refinansowanie budynku Prosta Tower zaciągniętego w walucie, ryzyko kursowe jest naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie, zgodnie z podpisanymi umowami.

W przypadku projektu magazynowego, gdzie finansowanie projektu i budowy planowane jest w walucie, ryzyko kursowe będzie naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie.

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 a po stronie przychodowej odpowiednio umowy z nabywcami mieszkań. Posiada 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. W wyniku realizacji podziału Grupy dywidenda ze spółek motoryzacyjnych za 2016 rok i lata kolejne nie będzie pobierana przez Spółkę.

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 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

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

► ryzyko związane z celami strategicznymi:

Spółka dąży do osiągnięcia celów strategicznych mając na uwadze, że rynek, na którym działa 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. Spółka starannie analizuje otoczenie i możliwości rynkowe w każdej z prowadzonych działalności i jej prognozy na kolejne lata, a dywersyfikacja prowadzonej działalności mityguje ryzyka związane z nieosiąganiem celów strategicznych w pojedynczych segmentach.

► ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:

Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są 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. Spółka starannie analizuje proces realizacji projektu deweloperskiego poszukując inwestycji o jak najmniejszym ryzyku przy zachowaniu satysfakcjonującej dla Spółki rentowności.

- 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 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. Jednym z celów strategicznych Spółki jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.
- ▶ ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Spółki na warszawskim rynku mieszkaniowym:
Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Spółki realizowane są w Warszawie. Spółka na bieżąco analizuje również rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach. W krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Spółkę będą uzależnione od sytuacji na największym rynku mieszkaniowym w Polsce, czyli w Warszawie. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkunastu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron 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.

Spółka starannie analizuje rynek gruntów w poszukiwaniu inwestycji spełniających wymagania strategiczne: szybkość realizacji, cena za PUM, atrakcyjność miejsca dla klientów i możliwości sprzedaży. Siłą Spółki są kompetencje i posiadane doświadczenie w poszukiwaniu gruntów i realizacji inwestycji wsparte zewnętrznymi analizami.

► 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. Doświadczenie i kompetencje pracowników Spółki wspieranych zewnętrznymi konsultantami sprawdzającymi pozyskiwane grunty są jedną z silnych stron 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. Spółka do każdej inwestycji podchodzi indywidualnie w ramach własnych kompetencji i doświadczonych pracowników, wykorzystując również doradców zewnętrznych oraz przy tych analizach współpracuje z organami administracyjnymi, żeby maksymalnie ograniczać wskazane ryzyko.

► 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. Spółka zabezpiecza posiadane dane poprzez ich bieżącą archiwizację na zewnętrznych serwerach i odpowiednio zabezpieczonych nośnikach danych.

► 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. Dział prawny Spółki wraz z konsultantami starannie analizuje stan prawny nabywanej nieruchomości aby zminimalizować przedmiotowe ryzyko.

► 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. Spółka poprzez doświadczonych inżynierów zatrudnionych bezpośrednio przy realizacji poszczególnych projektów starannie dobiera projekty do realizacji i wykonawców budów, strategicznie współpracując tylko z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, a także zabezpiecza realizację projektów w umowach z wykonawcami.

- ▶ 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 część środków zainwestowanych 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 reprivatyzacji 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 reprivatyzacyjnymi, 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 reparywacyjne 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. Wewnętrzny zespół powołany do dokonywania zakupów gruntów, w skład którego wchodzi m.in. prawnicy i inżynierowie ma na celu minimalizowanie tych ryzyk poprzez staranne i wyselekcjonowane zakupy gruntów.

► 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. Spółka strategicznie realizuje zakupy gruntów z możliwością szybkiego ich wprowadzenia do realizacji procesu inwestycyjnego, a następnie sprzedaży wybudowanych obiektów, zmniejszając ryzyko ulokowania kapitału w inwestycje, które mogą być podatne na cykle koniunkturalne.

► 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

prorowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka strategicznie szuka gruntów, które szybko mogą być wprowadzone do realizacji i posiadają już plany zagospodarowania. Dedykowany zespół do zakupów gruntów w skład którego wchodzi inżynierowie, planiści, architekci, prawnicy i osoby mające doświadczenie we współpracy z administracją publiczną mają na celu również ocenę możliwości uzyskania szybkich pozwoleń na realizację inwestycji.

- ▶ 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. W celu zminimalizowania przedmiotowego ryzyka dział prawny Spółki na bieżąco weryfikuje dane wpisane w księgach wieczystych i rejestrze gruntów.

- ▶ ryzyko wprowadzenia ustawy o ograniczeniu obrotu ziemią rolną:

W związku z planowanym wprowadzaniem ustawy ograniczającej obrót ziemią rolną ograniczona zostanie swoboda właścicieli w sprzedaży ziemi rolnej co może spowodować wyłączenie dużej ilości gruntów pod inwestycje. Zmiana ta może oznaczać wzrost cen działek przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Proces inwestycyjny na terenach rolnych nieobjętych planem będzie obciążony większym ryzykiem niż obecnie, ponieważ będzie każdorazowo wymagał odrolnienia działki przez zbywcę przed sprzedażą. Procesu tego nie będzie mógł już przeprowadzić deweloper po nabyciu działki, gdyż nie będąc osobą fizyczną prowadzącą gospodarstwo rolne nie będzie mógł takiej ziemi zakupić.

- ▶ 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, choć należy zaznaczyć, że historycznie rynek dóbr luksusowych jest istotnie mniej wrażliwy na cykle koniunkturalne występujące w gospodarce.

- ▶ ryzyko nieprzedłużenia obowiązywania umów importerskich zawartych z Jaguar Land Rover Limited:

Spółka zależna od Marvipol S.A., spółka British Automotive Polska Sp. z o.o., jest stroną zawartych ze spółką Jaguar Land Rover Limited: (1) umowy importerskiej samochodów marki Jaguar i Land Rover, (2) umowy dilerskiej samochodów marki Jaguar i Land Rover,

(3) umowy świadczenia autoryzowanych usług serwisowych samochodów marki Jaguar i Land Rover oraz (4) związanej z tymi umowami umowy licencyjnej znaku towarowego. Umowy zostały zawarte na czas określony do dnia 31 maja 2016 roku. British Automotive Polska sp. z o.o. współpracuje jako wyłączny importer samochodów Jaguar i Land Rover w Polsce od 12 lat, mając unikalne know-how na tym rynku. Kontynuując współpracę, w I kwartale 2015 British Automotive Polska i Jaguar Land Rover Limited uzgodniły wolumenowy plan rozwoju w Polsce, który wiąże się z inwestycjami Grupy w segment motoryzacyjny i które Grupa już realizuje, zaś w dniu 1 grudnia 2015 roku spółka otrzymała list intencyjny o zamiarze zawarcia nowych umów importerskich 26 lutego 2016 roku spółka poinformowała o rozpoczęciu negocjacji w zakresie ustalenia warunków i zawarcia umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski.

► ryzyko wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej:

Pod koniec czerwca 2016 roku ma się odbyć referendum w Wielkiej Brytanii na temat dalszego członkostwa w Unii Europejskiej. Wyjście Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej może negatywnie wpłynąć na relacje handlowe i koszty współpracy z spółką Jaguar Land Rover Limited w związku możliwymi zmianami regulacyjnymi w zakresie prawa i systemu podatkowego.

► ryzyka związane z dostępnością kredytów hipotecznych:

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. Zmiany kursu złotego w stosunku do walut obcych, jak również wzrost stóp procentowych przekładające się na wzrost oprocentowania kredytów, mogą powodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia 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.

► ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym:

Na wyniki Spółki może mieć wpływ strategia przyjęta przez firmy konkurencyjne i firmy wchodzące na atrakcyjny rynek warszawski. Wprowadzenie do oferty mieszkań przez innych deweloperów po niższych cenach może prowadzić do presji cenowej i w rezultacie może to doprowadzić do obniżenia wyników Spółki. Dobra znajomość rynku warszawskiego przez Spółkę i wieloletnia współpraca z organami administracyjnymi oraz jakość oddawanych do użytku budynków, która przewyższa znacznie podstawowe standardy i strategiczny wybór o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami

budów to główne przewagi konkurencyjne Spółki. Spółka bardzo starannie szuka gruntów, które szybko mogą być wprowadzone do realizacji oraz dających ponadstandardowe marże, mając możliwość dopasowywania cen do bieżącej sytuacji, zachowując zyskowności projektu.

► ryzyko braku dopłat w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” w 2016:

W komunikacie Banku Gospodarstwa Krajowego z dnia 15 marca 2016 Bank Gospodarstwa Krajowego poinformował na podstawie art. 37 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 roku poz. 1865), że łączna kwota finansowego wsparcia wynikająca z wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, przekazanych przez banki kredytujące do Banku Gospodarstwa Krajowego, z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat przypadającym w roku 2016, osiągnęła równowartość 95 % kwoty zaplanowanej na wypłaty w ustawie budżetowej na rok 2016. W związku z powyższym z dniem 16 marca 2016 wstrzymane zostało przyjmowanie wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2016. Wyczerpanie puli nie oznacza zakończenia programu. Wnioski nadal można składać o dopłatę na 2017-2018 rok. W przypadku zakupu mieszkań na rynku pierwotnym jeżeli deweloper dopiero buduje inwestycję i planuje jej oddanie w 2017 roku nie powinien wystąpić problem z otrzymaniem dopłaty po 02.01.2017. Niemniej jednak rodzi to ryzyko zmniejszenia popytu na lokale spełniające wymogi ich zakwalifikowania do MdM, których termin oddania jest w 2016 roku. Jednocześnie rząd ogłosił możliwość likwidacji programu MdM po 2018 roku co będzie skutkowało zmniejszeniem popytu na takie mieszkania po 2018 roku.

► ryzyko rozszerzenia programu MdM na rynek wtórny:

W związku z rozszerzeniem programu MdM na rynek wtórny wystąpiło ryzyko przeniesienia się popytu na mieszkania z rynku pierwotnego na rynek wtórny, co może spowodować spadek sprzedaży mieszkań bezpośrednio przez deweloperów oraz zmniejszenie rentowności na realizowanych przez Grupę projektach,

► ryzyko związane najemcami budynku „Prosta Tower”:

Wycofanie się lub niewypłacalność najemców powierzchni biurowych w biurowcu należącego do Grupy Marvipol może mieć negatywny wpływ na wyniki grupy. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka prowadzone są działania mające na celu weryfikację i odpowiedni dobór najemców. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka prowadzone są działania mające na celu weryfikację i odpowiedni dobór najemców.

► Ryzyko braku najemców i sprzedaży budynków w projekcie logistycznym:

W ramach zaangażowania się Grupy w projekt magazynowo – logistyczny występuje ryzyko braku pozyskania najemców dla dwóch realizowanych w projekcie budynków magazynowych, przez co może zwiększać się również ryzyko znalezienia finalnego

inwestora na zakup nieruchomości. Mitygując to ryzyko, Grupa podjęła współpracę z liderem (w Polsce i Europie) rynku wynajmu i sprzedaży nieruchomości magazynowo – logistycznych, firmą Panattoni. Na moment publikacji niniejszego sprawozdania ok. 55% powierzchni całego projektu zostało wynajęte w ramach podpisanych umów.

- ▶ ryzyko nieuzyskania finansowania zewnętrznego przez grupę na realizację projektów:
Działalność prowadzona przez Marvipol wymaga dużych nakładów pieniężnych na zakup gruntów oraz samą budowę. W celu finansowania projektów środki pozyskiwane są z zewnętrznych źródeł np. banków. W przypadku nieuzyskania finansowania zewnętrznego możliwe są opóźnienia w realizacji projektów lub niemożliwość ich całkowitej realizacji. Spółka na podstawie systematycznie dokonywanych projekcji zadłużenia w horyzoncie do minimum 4 lat przygotowuje z odpowiednim wyprzedzeniem źródła finansowania.
- ▶ ryzyko związane z dostępnością mieszkań dla potencjalnych klientów:
Razem z wejściem w życie zmienionej Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego od 2015 roku wymagany próg wkładu własnego na zakup nieruchomości wzrósł do 10% z wcześniejszych 5%. W kolejnych latach będzie on dalej podnoszony do poziomu 20% w roku 2017. Ta zmiana zmniejsza możliwość klientów zakupu własnego mieszkania, co może skutkować obniżeniem sprzedaży Grupy Marvipol.
- ▶ ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań:
Grupa Marvipol prowadzi sprzedaż mieszkań, a co za tym idzie spółki wchodzące w skład Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców z tytułu rękojmi za wszelkie wady konstrukcyjne budynków lub pojedynczych lokali lub gruntów. Występowanie roszczeń przez nabywców może źle wpłynąć na wyniki całej Grupy. Grupa starannie dobiera pracowników dedykowanych do poszczególnych projektów oraz współpracuje z doświadczonymi architektami, a przede wszystkim strategicznie została podjęta decyzja o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, w umowach z którymi zawarta jest odpowiedzialność za wady konstrukcyjne budynków.
- ▶ ryzyko związane z wprowadzeniem podatku bankowego:
W związku z wejściem w życie dnia 1 lutego 2016 r. ustawy o podatku od niektórych instytucji finansowych, banki, firmy ubezpieczeniowe, SKOK-i i firmy pożyczkowe zostały obłożone tzw. podatkiem bankowym, wynoszącym rocznie 0,44 proc. wartości ich aktywów. Grupa widzi ryzyko przerzucenia kosztu podatku bankowego na klientów instytucji finansowych co wiąże się z wyższym kosztem finansowania dla spółek z Grupy, jak i dla klientów indywidualnych (nabywców mieszkań) m.in. na skutek podniesienia marż i wprowadzenia dodatkowych opłat przez instytucje finansowe.

► ryzyko związane z wydzielaniem segmentu:

(i) ryzyko zabezpieczenia wierzycieli w procesie podziału Grupy:

Zgodnie z art. 546 § 2 KSH wierzyciele spółki dzielonej oraz spółki przejmującej, którzy zgłosili swoje roszczenia w okresie między dniem ogłoszenia planu podziału a dniem ogłoszenia podziału i uprawdopodobnili, że ich zaspokojenie jest zagrożone przez podział, mogą żądać, aby sąd właściwy według siedziby odpowiednio spółki dzielonej albo spółki przejmującej udzielił im stosownego zabezpieczenia ich roszczeń, jeżeli zabezpieczenie takie nie zostało ustanowione przez spółkę uczestniczącą w podziale. W przypadku więc realizacji procesu podziału Grupy istnieje ryzyko, iż wierzyciele będą uzyskiwać zabezpieczenia na majątku Grupy.

(ii) ryzyko zwiększenia kosztów operacyjnych:

W związku z podziałem Grupy, działalność deweloperska lub działalność motoryzacyjna zostanie przeniesiona do spółki przejmującej. W wyniku rozdzielenia tych dwóch działalności mogą ulec zwiększeniu koszty operacyjne ich funkcjonowania, w tym możliwość dublowania się odpowiedzialności i stanowisk oraz koszty sprawozdawczości związanej z funkcjonowaniem jako spółek publicznych, których akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Grupa intensywnie pracuje nad optymalizacją i najbardziej efektywnym modelem organizacji.

(iii) ryzyko związane z zaskarżeniem uchwał dotyczących podziału:

Uchwały walnych zgromadzeń dotyczące podziału mogą zostać zaskarżone, co może mieć negatywny wpływ na przebieg i termin rejestracji podziału. W przypadku prawomocnego uwzględnienia powództwa przez sąd, podział może bądź nie dojść do skutku bądź wpisy do rejestru związane z podziałem mogą zostać wykreślone z rejestru w przypadku jeżeli do rejestracji podziału dojdzie przed prawomocnym wyrokiem sądu. Każda z uchwał dotyczących podziału może zostać zaskarżona w drodze powództwa o jej uchylenie lub stwierdzenie jej nieważności w terminach określonych w art. 544 §2 KSH. Termin na wniesienie powództwa o uchylenie uchwały wynosi miesiąc od dnia powzięcia uchwały. Wystąpienie wspomnianych wyżej zdarzeń może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

(iv) ryzyko związane z opóźnieniem lub odmową zarejestrowania podziału:

Podział nastąpi poprzez wydzielenie oddziału do spółki przejmującej w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej poprzez nową emisję akcji, które zostaną przyznane dotychczasowym akcjonariuszom. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej w związku z podziałem nie nastąpi, jeżeli Zarząd spółki przejmującej nie złoży do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej nie nastąpi również, jeżeli właściwy sąd prawomocnie odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej w związku z podziałem. Podział może nie dojść do skutku lub ulec istotnemu opóźnieniu również w związku z zaskarżeniem uchwał walnego zgromadzenia. Niedojście do skutku lub istotne opóźnienia związane z realizacją podziału mogą narazić Grupę na

poniesienie istotnych kosztów bez uzyskania zamierzonego efektu, jak również na utracone korzyści i tym samym mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

Proces związany z rozdzieleniem biznesów ma konkretne cele zarówno dla właściciela jak i akcjonariuszy i obligatariuszy czy przyszłych inwestorów. Celem podziału ma być:

- uzyskanie wiarygodnej rynkowej wyceny działalności motoryzacyjnej i deweloperskiej;
- umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności spółki dzielonej lub spółki przejmującej; oraz
- zwiększenie przejrzystości Grupy dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Intencją zarządu jest, by w ramach procedury podziału akcje spółki przejmującej zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, a w wyniku podziału wszyscy dotychczasowi akcjonariusze spółki dzielonej mają otrzymać nowo wyemitowane akcje spółki przejmującej. Cały proces jest starannie prowadzony i nadzorowany przez pracowników Grupy, którzy pracują w zespole roboczym składającym się zarówno z zasobów wewnętrznych, w tym m.in. prawników i księgowych, ale także z pracowników instytucji zewnętrznych, mających doświadczenie w prowadzeniu tego typu projektów, w tym z firm: doradztwa podatkowego, biegłego rewidenta, kancelarii prawnej i domu maklerskiego. W celu zapewnienia bezpieczeństwa podatkowego związanego z procesem podziału Zarząd wystąpił o interpretacje podatkowe do Ministerstwa Finansów.

► ryzyko związane z realizacją projektów magazynowo – logistycznych:

W związku z podjęciem działań mających na celu realizację projektu polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego Grupa narażona jest w szczególności na następujące ryzyka: (i) ryzyko związane z nadpodażą powierzchni magazynowej lub obniżeniem zapotrzebowania na przestrzeń magazynową, (ii) ryzyko związane z obniżeniem atrakcyjności lokalizacji spowodowany takimi czynnikami jak np. rozbudowa nowoczesnej, bardziej dogodnej dla firm infrastruktury w innych regionach, (iii) ryzyko spowodowane nieefektywną komercjalizacją powierzchni magazynowej, niewykorzystaniem dostępnej przestrzeni, brakiem możliwości znalezienia stałych najemców na dogodnych warunkach lub niewypłacalnością najemców, (iv) ryzyko związane z niedotrzymaniem terminów budowy magazynów, (v) ryzyko związane z przekroczeniem kosztów przewidzianych w budżecie projektu, (vi) ryzyko związane ze spadkiem stawek czynszu za wynajem powierzchni biurowych jak i logistycznych, (vii) ryzyko związane z brakiem uzyskania pozwolenia na rozpoczęcie prac budowlanych, (viii) ryzyko związane z trudnościami w sprzedaży gotowego projektu. Ryzyka te mogą negatywnie wpłynąć rentowność przedmiotowego projektu. W projekcie budowy centrum magazynowo - logistycznego Grupa podjęła współpracę z jednym z liderów tego rynku w Europie - Panattoni Development Europe sp. z o.o., który jest absolutnym liderem w Polsce (na przykładzie roku 2015, magazynów oddanych do użytku wg deweloperów było blisko 1 mln m², z czego Panattoni oddało do użytku 44,9% tej powierzchni, drugi w kolejności deweloper – 22,5%, a pozostałych 10 deweloperów 32,6%). Obecnie projekt

jest już bardzo zaawansowany w budowie, a poziom wynajmu na podstawie podpisanych umów sięga ok. 55% powierzchni całego projektu.

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. Na system kontroli wewnętrznej w Marvipol S.A. składa się szereg procedur i regulacji wewnętrznych. Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych i raportów okresowych Spółki sprawuje Główna Księgowa pod nadzorem Dyrektora Finansowego. Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu oraz przeglądowi przez wybranego przez Radę Nadzorczą audytora Spółki. W Spółce funkcjonuje elektroniczny system obiegu i akceptacji dokumentów, umów, korespondencji przychodzącej i wychodzącej oraz faktur i płatności. Stosowany system pozwala Spółce na nadzór i bieżący monitoring stanu zobowiązań Spółki. System jest bezpośrednio powiązany z systemem księgowym, w którym dokumenty są rejestrowane zgodnie z polityką rachunkową Spółki opartą na Międzynarodowych Standardach Rachunkowości. Na podstawie danych z systemu księgowego przygotowywane są raporty zarządcze. Po zamknięciu ksiąg rachunkowych za dany miesiąc kadra kierownicza oraz członkowie Zarządu otrzymują raporty analizujące kluczowe dane finansowe istotne dla Spółki. Spółka na bieżąco współpracuje z biegłym rewidentem w zakresie poprawności stosowanych księgowości, a w szczególnych przypadkach i przy skomplikowanych projektach na etapie ich analizy, biegły rewident uczestniczy w nich jako członek zespołu projektowego.

Spółka na bieżąco śledzi zmiany w regulacjach zewnętrznych i przepisach odnoszących się do wymogów sprawozdawczości giełdowej i przygotowuje się oraz wdraża niezbędne zmiany z wyprzedzeniem czasowym. System zarządzania ryzykiem w Spółce ma na celu zapewnienie wczesnego wykrywania ryzyka biznesowego i podejmowania adekwatnych działań zaradczych.

XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA

		31-gru-15	31-gru-14
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	5,12%	10,74%

rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/(kapitał własny - zysk netto)	2,6%	14,79%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	48,16%	53,62%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	3,67	2,27

Wskaźniki finansowe zostały policzone łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej. Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów.

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z inwestycji deweloperskich zgodnie z MSR 18. W 2015 roku rozpoznana została część przychodów z zakończonych inwestycji. Wskaźnik rentowności sprzedaży w 2015 roku uległ zmniejszeniu w związku ze zmniejszeniem liczby wydanych lokali w 2015 roku w stosunku do 2014 roku, w którym liczba wydań lokali była wyższa. W związku z wypracowaniem niższego zysku netto Spółki zmniejszeniu uległ wskaźnik rentowności kapitału własnego.

Wskaźnik stopy zadłużenia uległ poprawie w porównaniu z analogicznym okresem. Główne czynniki mające wpływ na tę zmianę to zmniejszenie poziomu zobowiązań.

Wskaźnik płynności wzrósł w wyniku spadku poziomu zobowiązań krótkoterminowych przy równoczesnym zmniejszeniu aktywów obrotowych.

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

Spółka nie jest obecnie stroną postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności, które mogą mieć istotny wpływ na jej działalność.

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 są 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.

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.

Do końca trzeciego kwartału 2015 r. Marvipol S.A. posiadała na terenie Warszawy pięć obiektów myjni samochodowych pod nazwą Robo Wash Center.

W dniu 1 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej „Umowy o zarządzanie spółką zależną” w celu doprowadzenia do sprawnego, efektywnego, strategicznego i bieżącego sprawowania zarządu każdą ze spółek zależnych.

XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

Obecnie Spółka koncentruje się na działalności w zakresie usług deweloperskich realizowanych w aglomeracji warszawskiej w ramach spółek zależnych Grupy, poprzez które to podmioty Spółka w coraz szerszym zakresie realizuje działalność gospodarczą.

Warszawski rynek jest największym i najzamożniejszym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Przeciętne wynagrodzenia w Warszawie należą do najwyższych, znacznie przekraczając średnie wartości dla całego kraju.

Z uwagi na okoliczność, że odbiorcami są w zdecydowanej większości osoby fizyczne, Spółka, jak i spółki zależne z Grupy nie są uzależnione od żadnego ze swoich odbiorców.

Spółki zależne z Grupy w ramach działalności deweloperskiej ponoszą 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 dokonywany jest wybór generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. W procesie wyboru wykonawców oceniana jest ich kondycja finansowa, zasoby i doświadczenie.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015 Marvipol S.A. miała powiązania organizacyjne i kapitałowe z następującymi podmiotami:

- ▶ **Prosta Tower (poprzednia firma spółki: 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 70.150.000,- 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 Prosta Tower Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym „Prosta Tower” w Warszawie.
- ▶ **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 270.000,- 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 7.795.000,- 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 Prosta Tower Sp. z o.o.
- ▶ **Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 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 103.821.000,- zł i dzieli się na 2.076.420 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy.

Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest udzielanie licencji na znaki towarowe oraz świadczenie usług marketingowych na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

- ▶ **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. W dniu 30 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. będąca dotychczas jedynym wspólnikiem w jednostce, zawarła transakcję zbycia 100% udziałów podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Na dzień zawarcia ww. transakcji kapitał zakładowy jednostki wynosił 13 mln zł i dzielił się na 130.000 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

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

- ▶ **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. W dniu 29 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. będąca dotychczas jedynym wspólnikiem w jednostce, zawarła transakcję zbycia 100% udziałów podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Na dzień zawarcia ww. transakcji kapitał zakładowy jednostki wynosił 10.496.000,- zł i dzielił się na 104.960 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Przedmiotem działalności Robo Wash Sp. z o.o. było zarządzanie siecią myjni samochodowych działających na terenie Warszawy i Konina.

- ▶ **Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.** z siedzibą w Warszawie (powstała z przekształcenia Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową): 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. Na dzień 31 grudnia 2015 r. kapitał zakładowy jednostki wynosił 3.250.000,- zł i dzielił się na 32.500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy, z których 29.250 posiadała Marvipol S.A., a 3.250 posiadała Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – spółka zależna niżej opisanej jednostki P.Z.-BUD Sp. z o.o.

W dniu 19 stycznia 2016 r. wspólnik Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarł transakcję zbycia jednego udziału w spółce Marvipol Property Sp. z o.o. na rzecz Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. – spółki zależnej Marvipol S.A.

W dniach 12 i 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową pod firmą

Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., która została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 25 lutego 2016 r. pod numerem KRS 0000604114. Komandytariuszami w tej spółce są Marvipol S.A. oraz Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., natomiast uprawnionym do reprezentowania spółki komplementariuszem jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Jednostka Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółką celową realizującą obecnie projekty deweloperskie „Central Park Ursynów Etap 1B”, „Central Park Ursynów Etap 2A” oraz „Central Park Ursynów Etap 2B”.

- ▶ **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 650.000,- zł i dzieli się na 6.500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Przedmiotem działalności P.Z.-Bud Sp. z o.o. uprzednio 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 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 października 2012 r. pod numerem KRS 0000436254. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka jest współnikiem w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o., poprzez którą realizuje, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.a r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji warszawskiej (Industrial Center Sp. z o.o. jest spółką, w której 68 udziałów posiada Marvipol Estate Sp. z o.o., a pozostałe 32 udziałów posiada PG Europe S.a r.l., przy czym 18 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.a r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsięwzięcie).

- ▶ **Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) 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 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie w świadczeniu usług zarządzania nieruchomościami.

- ▶ **Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.** 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 5.000,- 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.
Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektu deweloperskiego „Central Park Ursynów Etap 1B”.
- ▶ **Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.** została zawiązana w dniu 24 września 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 października 2015 r. pod numerem KRS 0000579020. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.
Jednostka Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektów deweloperskich „Central Park Ursynów Etap 2A” i „Central Park Ursynów Etap 2B”.
- ▶ **Projekt 01 (poprzednia firma spółki: Marvipol Management) 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 0000439869. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.
Jednostka Projekt 01 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
Obecnie jednostka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Białołęka projekt deweloperski pod nazwą „Riviera Park”.
- ▶ **Marvipol Development 2 (poprzednia firma spółki: Projekt 02) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 2 września 2015 r. pod numerem KRS 0000573625. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał

zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Marvipol Development 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Obecnie jednostka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Bemowo projekt deweloperski pod nazwą „Bemowo Residence”.

- ▶ **Projekt 03 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 września 2015 r. pod numerem KRS 0000575062. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 03 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Riviera Park (poprzednia firma spółki: Projekt 04) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582682. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Riviera Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektu deweloperskiego „Riviera Park”.

- ▶ **Projekt 05 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 16 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582572. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 05 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Mokotów.

- ▶ **Bemowo Residence Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 26 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000597888. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Bemowo Residence Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Bemowo Residence Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 06 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 18 lutego 2016 r. pod numerem KRS 0000600195. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 06 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 06 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 07 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000599081. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 07 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 07 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 08 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 27 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000598791. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 08 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 08 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 09 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000598818. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 09 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 09 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 24 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 5.000,- 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.

- ▶ **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 1.050.000,- 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.

- ▶ **British Automotive Polska (poprzednia firma spółki: JLR Polska) S.A.** z siedzibą w Warszawie (powstała z przekształcenia JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną): JLR Polska Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. pod numerem KRS 0000176909. W dniu 27 lipca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną pod firmą JLR Polska S.A., która została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 10 września 2015 r. pod numerem KRS 0000574729. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.410.000,- zł i dzieli się na 3.410.000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy.

British Automotive Polska S.A. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marek Jaguar, Land Rover i Range Rover, jako wyłączny przedstawiciel producenta samochodów tych marek w Polsce.

- ▶ **British Automotive Centrum (poprzednia firma spółki: 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 7.000.000,- zł i dzieli się na 14.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

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

- ▶ **British Automotive Gdańsk (poprzednia firma spółki: 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 3.220.000,- zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200,- zł każdy.

British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **British Automotive Łódź (poprzednia firma spółki: 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 6.468.000,- zł i składa się z 3.234 udziałów po 2.000,- zł każdy.

British Automotive Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **British Automotive Supply (poprzednia firma spółki: 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 British Automotive Polska S.A. – spółka zależna Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów, kapitał zakładowy jednostki wynosi 700.000,- zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750,- zł każdy.

British Automotive Supply 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. W dniu 18 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. będąca dotychczas jedynym wspólnikiem w jednostce, zawarła transakcję zbycia 100% udziałów podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Na dzień zawarcia ww. transakcji kapitał zakładowy jednostki wynosił 475.000,- zł i dzielił się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

Caterham Polska Sp. z o.o. prowadziła 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 2009 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 2,5 mln 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 800.000,- 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 500.000,- 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.
- ▶ **British Motor Club Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 31 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 września 2015 r. pod numerem KRS 0000574238. 100% udziałów w jednostce posiada British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.
W okresie do dnia sporządzenia sprawozdania jednostka nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

Nie należąca do Grupy Kapitałowej spółka M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 listopada 2014 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 grudnia 2014 r. pod numerem KRS 0000534585. Marvipol S.A. posiada 0,10% akcji w kapitale zakładowym jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 100.000,- zł i dzieli się na 500.000 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Przedmiotem działalności M Automotive Holding S.A. jest prowadzenie działalności holdingowej oraz działalności firm centralnych. Celem utworzenia jednostki jest przeniesienie w przyszłości części majątku spółki dzielonej Marvipol S.A. związanej z działalnością deweloperską, w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki dzielonej, na spółkę

M Automotive Holding S.A. jako spółkę przejmującą. W wyniku podziału Marvipol S.A., spółka przejmująca (M Automotive Holding S.A.) zmieni nazwę na Marvipol S.A., natomiast spółka dzielona zmieni finalnie nazwę na British Automotive Holding S.A.

Spółka wskazuje, że jest podmiotem zależnym od spółki Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zawiązanej w dniu 9 maja 2014 r. i zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 czerwca 2014 r. pod numerem KRS 0000510073 i posiadającej na dzień sporządzenia sprawozdania 29 364 131 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, stanowiących 70,67% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów w Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy Książek Holding sp. z o.o. wynosi 1.500.000,- zł i dzieli się na 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy. 100% udziałów w spółce Książek Holding sp. z o.o. posiada MK HOLDING S.A R.L. w Luksemburgu – spółka prawa luksemburskiego, w której Mariusz Wojciech Książek, prezes Zarządu Spółki, posiada 100% udziałów.

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

W roku obrotowym 2015, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, takie transakcje nie wystąpiły.

XVIII. INFORMACJE O ZACIĄgniĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

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

W roku obrotowym 2015 Marvipol S.A. miała zobowiązania z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.):

- w kwocie 1.490 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 3.500 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 350 tys. od jednostki zależnej P.Z.-BUD Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 1.000 tys. od jednostki zależnej Central Park Ursynów Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

- w kwocie 26.208 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. (dawniej: Marvipol Property 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 W ROKU OBROTOWYM 2015 POŻYCZKACH

W 2015 roku Marvipol S.A. miała należności z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.):

- w kwocie 130 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Prosta Tower Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 12.201 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 2.150 tys. zł na rzecz 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 31.675 tys. od jednostki zależnej Projekt 01 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 35 tys. od jednostki zależnej Verbis Gamma Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 800 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 25.690 tys. od jednostki zależnej Marvipol Estate Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 5.705 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 2 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 90 tys. od jednostki zależnej Projekt 03 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 5 tys. od jednostki zależnej Rivera Park 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 W ROKU OBROTOWYM 2015 PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W dniu 28 stycznia 2015 r. działając na zlecenie Marvipol S.A., mBank S.A. udzielił na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej gwarancji bankowych na łączną kwotę 846 tys. zł w celu

zagwarantowania prawidłowego wywiązania się przez Marvipol S.A. z zobowiązań gwarancyjnych wynikających z umów sprzedaży lokali.

W dniu 29 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła gwarancji płatności na rzecz mBank S.A. do wysokości 4.666.164,00 EUR w związku z umową kredytu pomiędzy Marvipol Development Sp. z o.o. a mBank S.A.

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. (obecnie Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.) w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. (obecnie Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. W dniu 07 stycznia 2016 roku w związku z całkowitą spłatą kredytu wygasło poręczenie Marvipol S.A.

W dniu 30 listopada 2015 r. Spółka udzieliła Jaguar Land Rover Exports Limited gwarancji za zobowiązania spółki zależnej British Automotive Polska S.A. wynikające z zakupu produktów Jaguar oraz Land Rover na podstawie umowy dystrybucyjnej pomiędzy Jaguar Land Rover Exports Limited lub jej spółkami zależnymi a BAP. Gwarancja obejmuje obowiązek zapłaty wszelkich sum nie zapłaconych w dacie ich wymagalności przez British Automotive z tytułu sprzedaży produktów Jaguar i Land Rover. Gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna. Gwarancja obowiązuje od dnia jej udzielenia do dnia wygaśnięcia umowy dystrybucyjnej produktów Jaguar i Land Rover (tj. do dnia 31 maja 2016 roku) lub do dnia, w którym wszelkie kwoty należne zgodnie z tą umową zostaną przez BAP zapłacone, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później. Wysokość gwarancji ograniczona jest do wysokości kwot należnych od BAP w stosunku do Jaguar Land Rover Exports Limited. Gwarancja została udzielona zgodnie z prawem angielskim.

W 2015 roku Spółka otrzymała:

- ubezpieczeniową gwarancję od ANICAR Sp. z o.o. należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek do umowy ramowej na wykonywanie prac wykończeniowych

XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji czteroletnich niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 60 mln PLN. Obligacje zostały przyjęte do depozytu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst. Cel emisji obligacji nie został

określony. Środki pozyskane w wyniku emisji są przeznaczane i wykorzystywane w procesie zakupu gruntów. Pozostałe środki są bezpiecznie lokowane i zostaną przeznaczone na inwestycje bądź środki obrotowe służące realizacji inwestycji.

W dniu 7 października 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji imiennych o łącznej wartości nominalnej 10 mln PLN, które zostały w całości objęte przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Cel emisji obligacji nie został określony. Termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 28 września 2018 r.

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 2015 rok.

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 4 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 2015 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 dniu 30 września 2015 r. nastąpiło wniesienie aportem do spółki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie i finansowo zespół składników majątkowych przeznaczonych do prowadzenia działalności związanych ze świadczeniem usług mycia samochodów. W związku z powyższym działalność Spółki w obszarze ww. usług została zaniechana.

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 dniu 1 października 2015 roku w strukturze organizacyjnej Spółki, na bazie majątku związanego z prowadzeniem działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej, został utworzony oddział Spółki w Warszawie. Od momentu utworzenia oddziału Spółki prowadzone dotychczas w ramach Marvipol S.A. działalność deweloperska i działalność związana z wynajmem, zostały funkcjonalnie wyodrębnione i stanowią przedmiot działalności oddziału w Warszawie.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, 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 2015

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	940,-	2.772,-
Mariusz Poławski Członek Zarządu	1.080,-	520,-
Marcin Dąbrowski Członek Zarządu do 26.08.2015 r.	160,-	37,-
RADA NADZORCZA		
Aleksander Chłopecki Przewodniczący Rady Nadzorczej	37,-	0,-
Wiesław Tadeusz Łatała Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej od 25.06.2015 r.	20,-	0,-
Wiesław Mariusz Różacki Członek Rady Nadzorczej (do 25.06.2015 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej)	31,-	0,-
Krzysztof Brejda Członek Rady Nadzorczej od 25.06.2015 r.	14,-	0,-
Andrzej Malinowski Członek Rady Nadzorczej od 25.06.2015 r.	0,-	0,-
Konstanty Grzegorz Malejczyk Członek Rady Nadzorczej do 25.06.2015 r.	12-	0,-
Cezary Kozanecki Członek Rady Nadzorczej do 25.06.2015 r.	0,-	0,-
Jacek Jonak Członek Rady Nadzorczej do 25.06.2015 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 BĘDĄCYCH 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	2.077.592	415.518,40
Mariusz Wojciech Książek*		
Członek Zarządu Mariusz Poławski	269.728	53.945,60
	2.347.320	469.464,00

*Spośród osób zarządzających udziały w jednostkach powiązanych 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:

MK Holding S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu – spółka prawa luksemburskiego, w której Mariusz Wojciech Książek posiada 100% udziałów, posiada 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.500.000 PLN w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, posiadającej 29.364.131 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 10 lipca 2014 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:

	2015	2014
Badanie rocznych oraz przegląd śródrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Marvipol S.A. i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.	80	80
Pozostałe usługi	13	13

CZĘŚĆ DRUGA

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2015 ROKU

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

W 2015 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: https://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje.

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 2015 roku				
Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	29 364 131	70,67%	29 364 131	70,67%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	5,00%	2 077 592	5,00%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	6,89%	2 863 742	6,89%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	5,17%	2 148 771	5,17%
Inne podmioty	5 097 616	12,27%	5 097 616	12,27%
Razem	41 551 852	100,00%	41 551 852	100,00%

* Podmiot pośrednio 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, w skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/lub Członków Zarządu. Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia o którym mowa w zdaniu poprzedzającym należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 31 maja 2017 r. kapitału zakładowego o kwotę 6.200.000 (sześć milionów dwieście 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 wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie. 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. 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, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 Kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 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, 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 spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 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. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie

wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, 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 uchwałą 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 2015 r.</i>
Prezes Zarządu	Mariusz Wojciech Książek
Członek Zarządu	Mariusz Poławski

W roku obrotowym 2015 w Zarządzie Spółki zaszły następujące zmiany:

- kadencja Członka Zarządu Marcina Dąbrowskiego uległa z dniem 26 sierpnia 2015 r. zakończeniu.

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.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub 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 2015 r.</i>
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Aleksander Chłopecki
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Wiesław Tadeusz Łatała
Członek Rady Nadzorczej	Krzysztof Brejda
Członek Rady Nadzorczej	Andrzej Malinowski
Członek Rady Nadzorczej	Wiesław Mariusz Różacki

W roku 2015 w Radzie Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Aleksander Chłopecki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Wiesław Mariusz Różacki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Jacek Wojciech Jonak złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Konstanty Grzegorz Malejczyk złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Cezary Dariusz Kozanecki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Wiesława Tadeusza Łatałę i powierzyło Panu Wiesławowi Tadeuszowi Łatale pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Wiesława Mariusza Różackiego,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste

Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Aleksandra Chłopeckiego, powierzając jednocześnie Panu Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,

- w dniu 25 czerwca 2015 r. Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Krzysztofa Brejda,

- w dniu 25 czerwca 2015 r. Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Andrzeja Malinowskiego,

- w dniu 14 grudnia 2015 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Wiesław Tadeusz Łatała złożył oświadczenie o utracie przymiotu niezależności jako członka Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

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 lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej

do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, 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. 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.

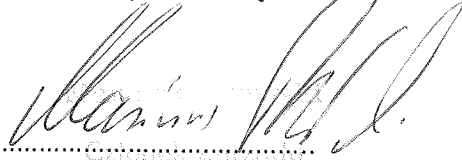
W ramach Rady Nadzorczej Marvipol S.A. działają Komitety Audytu i Wynagrodzeń. Zarówno Komitet Audytu jak i Komitet Wynagrodzeń zbierają się stosownie do potrzeb, nie rzadziej jednak niż jeden raz w roku kalendarzowym.

Warszawa, dn. 21 marca 2016 roku



PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu



CZŁONEK ZARZĄDU

Mariusz Poławski - Członek Zarządu