

Marvipol S.A.

**Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2009-30.06.2009 sporządzone
zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

Spis treści

Strona

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Bilans	4-5
Rachunek przepływów pieniężnych	6-7
Zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2009 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-09 30-cze-09	01-sty-08 30-cze-08
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	108 138	21 808
Pozostałe przychody operacyjne	7	32 345	30 516
		140 483	52 324
Amortyzacja		(672)	(786)
Zużycie materiałów i energii		(1 198)	(1 067)
Usługi obce		(87 464)	(15 035)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(5 265)	(5 215)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(13)	(14)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(32 028)	(28 483)
Zyski z inwestycji	10	83	6 721
		13 926	8 445
Zysk na działalności operacyjnej		13 926	8 445
Koszty finansowe	11	(1 928)	(3 147)
		11 998	5 298
Zysk przed opodatkowaniem		11 998	5 298
Podatek dochodowy	12	(2 355)	(738)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		9 643	4 560
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		9 643	4 560

Sprawozdanie z całkowitych dochodów cd.

Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2009 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-09 30-cze-09	01-sty-08 30-cze-08
Inne całkowite dochody		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Rachunkowość zabezpieczeń	-	-
Skutki aktualizacji majątku trwałego	-	-
Zyski i straty aktuarialne	-	-
Udział w innych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-
Całkowite dochody ogółem	9 643	4 560
Zysk netto przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
Udziałowcom mniejszościowym	-	-
Całkowity dochód ogółem przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
Udziałowcom mniejszościowym	-	-
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej		
Podstawowy (zł)	22 0,27	0,13
Rozwodniony (zł)	22 0,27	0,09

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 30 czerwca 2009 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	13	13 398	13 697	14 773
Wartości niematerialne	14	75	7	10
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	15	10 158	11 358	11 182
Należności długoterminowe	16	95	95	95
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16	39 332	33 319	30 086
Aktywa trwałe razem		63 058	58 476	56 146
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	153 423	229 246	267 620
Inwestycje krótkoterminowe		4	9	3 056
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-	301
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	10 619	17 299	23 225
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	875	2 602	8 848
Aktywa obrotowe razem		164 921	249 156	303 051
Aktywa razem		227 979	307 632	359 197

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 30 czerwca 2009 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	21	7 183	7 183	7 183
Kapitał zapasowy		-	-	1 749
Zyski zatrzymane		88 108	78 465	71 696
Kapitał własny		95 291	85 648	80 628
Kapitał własny razem		95 291	85 648	80 628
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	36 359	55 595	24 058
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	31	48	151
Pozostałe zobowiązania	26	1 795	1 795	97
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	2 541	4 295	1 722
Rezerwy	25	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	-	-	28 689
Zobowiązania długoterminowe razem		40 726	61 733	54 717
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	42 121	46 491	64 307
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	142	248	402
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 081	135	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	28 640	36 215	29 172
Przychody przyszłych okresów	24	19 725	76 909	129 719
Rezerwy	25	253	253	253
Zobowiązania krótkoterminowe razem		91 962	160 251	223 852
Zobowiązania razem		132 688	221 984	278 569
Kapitał własny i zobowiązania razem		227 979	307 632	359 197

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2009 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

Amortyzacja	672	786
Przychody z tytułu odsetek	(168)	(322)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	(3 924)
Koszty finansowe	1 928	3 147
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(20)	(21)
Podatek dochodowy	2 355	738
Zmiana stanu zapasów	77 527	(50 652)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	6 680	(3 106)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	-	339
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(7 575)	5 867
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(57 184)	44 074
Podatek zapłacony	(3 163)	(3)
Inne korekty	-	(8)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	30 695	1 475

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	168	222
Dywidendy otrzymane	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	20	245
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 200	-
Wniesienie wkładów pieniężnych do utworzonych spółek zależnych	(1 303)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków	(441)	(428)
Nabycie aktywów finansowych	(4 710)	-
Pożyczki udzielone	-	6
Spłata udzielonych pożyczek	5	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 061)	45

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2009 r.

w tysiącach złotych

	30-cze-09	30-cze-08
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów	1 734	20 284
Wpływy netto z emisji akcji	-	-
Wydatki na spłatę kredytów	(25 340)	(22 854)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(123)	(339)
Odsetki zapłacone	(3 632)	(5 438)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(27 361)	(8 347)
Przepływy pieniężne netto, razem	(1 727)	(6 827)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 602	15 675
Środki pieniężne na koniec okresu	875	8 848
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	138	8 017

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r.

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>w tysiącach złotych</i>					
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2008 r.	21	7 183	1 482	66 542	75 207
Nabycie / sprzedaż akcji własnych		-	-	-	-
Wycena obligacji		-	267	-	267
Przebieganie reklamy z 2007 roku				594	594
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	4 560	4 560
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2008 r.		7 183	1 749	71 696	80 628
Kapitał własny na dzień 1 lipca 2008 r.	21	7 183	1 749	71 696	80 628
Nabycie / sprzedaż akcji własnych					-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	6 769	6 769
Zmniejszenia, z tytułu rozliczenia obligacji			(1 749)		(1 749)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r.		7 183	-	78 465	85 648
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r.		7 183	-	78 465	85 648
Emisja akcji			-	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	9 643	9 643
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2009 r.		7 183	-	88 108	95 291

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Marvipol S.A. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-193, ul. Stawki 3A.

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

Przedmiotem działalności Spółki są:

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2009 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 porównywalnego.

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

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2009

Następujące zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone przez UE wchodzą w życie w roku 2009:

- MSSF 8 „Segmenty operacyjne” – zatwierdzony w UE w dniu 21 listopada 2007 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” oraz do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” - Koszt inwestycji w jednostce zależnej, jednostce współkontrolowanej lub stowarzyszonej, zatwierdzone w UE w dniu 23 stycznia 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- MSSF (2008) „Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej”- dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do Standardów opublikowane w dniu 22 maja 2008 roku (MSR 1, MSSF 5, MSR 8, MSR 10, MSR 16, MSR 19, MSR 20, MSR 23, MSR 27, MSR 28, MSR 29, MSR 31, MSR 34, MSR 36, MSR 38, MSR 39, MSR 40, MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa, zatwierdzone w UE w dniu 23 stycznia 2009 roku (większość zmian obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” i MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”- Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz obowiązki związane z likwidacją, zatwierdzone w UE w dniu 21 stycznia 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- MSR 1 (znowelizowany) „Prezentacja sprawozdań finansowych”- Zrewidowana prezentacja, zatwierdzony w UE w dniu 17 grudnia 2008 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- MSR 23 (znowelizowany) „Koszty finansowania zewnętrznego” - zatwierdzony w UE w dniu 10 grudnia 2008 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”- Warunki nabycia uprawnień oraz anulowania, zatwierdzone w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 11 „MSSF 2 – Wydanie akcji w ramach grupy i transakcje w nabytych akcjach własnych” zatwierdzona w UE w dniu 1 czerwca 2007 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 marca 2008 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe” - zatwierdzona w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 14 „MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności” - zatwierdzona w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie).

W/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na politykę rachunkowości jednostki, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 3 (znowelizowany) „Połączenia jednostek gospodarczych” zatwierdzony w UE w dniu 3 czerwca 2009 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” zatwierdzone w UE w dniu 3 czerwca 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 12 „Umowy na usługi koncesjonowane” zatwierdzona w UE w dniu 25 marca 2009 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 30 marca 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 16 „Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostce zagranicznej”- zatwierdzona w UE w dniu 4 czerwca 2009 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 30 czerwca 2009 roku lub po tej dacie).

Jednostka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji. 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.

Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez 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 24 sierpnia 2009 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 1 (znowelizowany) „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- MSSF (2009) „Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej”- dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do Standardów opublikowane w dniu 16 kwietnia 2009 roku (MSSF 2, MSSF 5, MSSF 8, MSR 1, MSR 7, MSR 17, MSR 18, MSR 36, MSR 38, MSR 39, KIMSF 9, KIMSF 16) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (większość zmian obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”- dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 stycznia 2010 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”- Grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 stycznia 2010 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - Podniesienie jakości ujawnianych informacji dotyczących instrumentów finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” - Pozycje możliwe do zabezpieczenia (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do MSR 39 „Reklasyfikacja aktywów finansowych” oraz do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - Przekwalifikowanie aktywów finansowych, data wejścia w życie i postanowienia przejściowe (wchodzą w życie z dniem 1 lipca 2008 roku),
- Zmiany do KIMSF 9 „Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych” oraz do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” - Wbudowane instrumenty pochodne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych kończących się 30 czerwca 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 17 „Dystrybucja aktywów niepieniężnych na rzecz właścicieli” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 18 „Transfer aktywów od klientów” (obowiązująca do transakcji mających miejsce po dniu 30 czerwca 2009 roku).

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 i obligacji - według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 4.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

c) Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

- Nota 15 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 17 - podatek odroczone,
- Nota 18 - zapasy,
- Nota 25 - rezerwy,
- Nota 29 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

a) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

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

b) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

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

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

Inwestycje utrzymywane do wymagalności

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Pożyczki i należności

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

Utrata wartości aktywów finansowych

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości. W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Spółki w procesie windykacji należności; wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności. W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych.

Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrotowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

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

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

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

Wyksięgowanie aktywów finansowych

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

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę

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

Instrumenty kapitałowe

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

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

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

Złożone instrumenty finansowe

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

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

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

Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

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

Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

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

(iii) Kapitał zakładowy

Akcje zwykłe

Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

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 niższe 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

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z tytułu najmu, z tytułu wzrostu ich wartości lub z obu przyczyn.

Na dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe ze zmiany wartości godziwej ujmowane są 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. Za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, 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.

Spółka ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako przedpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Przedpłaty te odpisuje się do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnej.

g) Zapasy

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

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budową lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednio 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 zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

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

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

i) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

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

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

j) Rezerwy

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

(i) Umowy rodzące obciążenia

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

k) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy, tj. w momencie wydania kluczy do mieszkania. Pojęcie udostępnienia i odbioru technicznego związane są z gotowością techniczną lokalu a nie przejściem władztwa.

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.

Wydanie kluczy do lokali zgodnie z podpisywanymi umowami przedwstępnymi, może nastąpić po dokonany odbiorze technicznym lokalu oraz uiszczeniu 100% wartości lokalu przez kupującego.

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 tzn. 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 w proporcji do stopnia realizacji transakcji na dzień bilansowy.

(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 różnicę przejściową pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

o) Zysk na akcję

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

p) Raportowanie segmentów działalności

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

4. Ustalenie wartości godziwej

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

(i) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

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

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Spółki.

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe. 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.

W roku 2009 Spółka przypisała pozostałe przychody operacyjne do poszczególnych segmentów branżowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	30-cze-09	30-cze-08	30-cze-09	30-cze-08	30-cze-09	30-cze-08
Działalność kontynuowana						
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	101 192	15 069	-	-	101 192	15 069
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	5 935	5 993	5 935	5 993
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	541	201	-	-	541	201
Przychody z tytułu najmu	170	188	-	-	170	188
Przychody ze sprzedaży pozostałej	20	86	-	-	20	86
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	280	271	-	-	280	271
Przychody pozostałe operacyjne	32 270		75	-	32 345	-
Przychody razem z działalności kontynuowanej	134 473	15 815	6 010	5 993	140 483	21 808
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	134 473	15 815	6 010	5 993	140 483	21 808
Wynik segmentu	14 032	(29 985)	1 331	1 193	15 363	(28 792)
Pozostałe przychody operacyjne					-	30 516
Nieprzypisane koszty					(1 520)	-
Zyski z inwestycji					83	6 721
Zysk na działalności operacyjnej					13 926	8 445
Koszty finansowe netto					(1 928)	(3 147)
Podatek dochodowy					(2 355)	(738)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej					9 643	4 560
Działalność zaniechana					-	
Zysk (strata) netto z działalności						
Zysk (strata) netto					9 643	4 560
Inne całkowite dochody					-	
Inne całkowite dochody (netto)					-	
Całkowite dochody ogółem					9 643	4 560
Aktywa segmentów						
Aktywa segmentu	165 859	290 315	10 271	10 587	176 130	300 902
Nieprzypisane aktywa	-		-		51 849	58 295
Aktywa razem					227 979	359 197
Zobowiązania segmentów						
Zobowiązania segmentu	126 583	273 709	3 220	3 517	129 803	277 226
Nieprzypisane zobowiązania	-		-		2 885	1 343
Zobowiązania, razem					132 688	278 569
Wydatki inwestycyjne	432	428	9	-	441	428
Amortyzacja	395	487	277	299	672	786

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	30-cze-09	30-cze-08
Przychody ze sprzedaży mieszkań	101 192	15 069
Przychody ze sprzedaży usług myjni	5 935	5 993
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	170	188
Przychody z zarządzania budynkami	541	201
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	280	271
Przychody ze sprzedaży pozostałej	20	86
	108 138	21 808

Przychody ze świadczenia usług dotyczą głównie przychodów z tytułu świadczenia usług myjni, sprzedaży usług księgowych i kadrowych, zarządzania budynkami oraz wynajmu powierzchni biurowej.

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	30-cze-09	30-cze-08
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budowy Melody Park	30 551	29 698
Przychody z tytułu rekakturowanych kosztów pozostałych budów	1 061	449
Odszkodowania i kary umowne	386	-
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	195	-
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	20	21
Przychody z tytułu odsetek	85	21
Pozostałe przychody operacyjne	47	327
	32 345	30 516

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	30-cze-09	30-cze-08
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(1 091)	(441)
Koszty poniesione w związku z pełnieniem inwestora zastępczego Melody Park	(27 774)	(27 003)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(400)	(320)
Podatki i opłaty	(205)	(169)
Składki PFRON	(92)	(81)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(63)	-
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(7)	(8)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(50)	-
Ubezpieczenia	(30)	(40)
Koszty podróży służbowych	(13)	(76)
Reklama	(1 668)	(29)
Pozostałe koszty operacyjne NKUP	-	(80)
Koszty prowizji NKUP	(506)	-
Inne	(129)	(236)
	(32 028)	(28 483)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	30-cze-09	30-cze-08
Wynagrodzenia	(4 548)	(4 495)
Ubezpieczenia społeczne	(717)	(720)
	(5 265)	(5 215)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	30-cze-09	30-cze-08
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	-	100
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	83	201
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	3 924
Zadeklarowana dywidenda	-	2 496
Inne	-	-
	83	6 721

11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	30-cze-09	30-cze-08
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(1 644)	(2 687)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(8)	(34)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(3)	(11)
Prowizje od kredytów	(270)	(415)
Inne	(3)	-
	(1 928)	(3 147)

12. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	30-cze-09	30-cze-08
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	4 109	-
	4 109	-
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(1 754)	738
	2 355	738

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	30-cze-09	30-cze-08
Zysk netto za rok obrotowy	9 643	4 560
Podatek dochodowy	2 355	738
Zysk przed opodatkowaniem	11 998	5 298
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	2 280	1 007
Efekt podatkowy przychodów nie będących przychodami wg przepisów podatkowych	-	(474)
Efekt podatkowy kosztów nie stanowiących kosztów wg przepisów podatkowych	75	205
Efekt podatkowy strat podatkowych odliczonych w czasie	-	-
Efekt podatkowy strat podatkowych poniesionych w czasie	-	-
	2 355	738

13. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych									
Grunt	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Nakłady w obcych środkach trwałych	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych									
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	10 490	-	2 541	3 572	1 020	956	-	20 120
Nabycie	-	-	-	46	-	122	62	-	332
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	83	-	-	-	-	-	(83)	-
Przeniesienia inne	-	-	-	(15)	-	-	-	-	(15)
Zbycie	-	-	-	-	(384)	(17)	-	-	(401)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2008 r.	1 458	10 573	-	2 572	3 188	1 125	1 018	-	20 036
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.	1 458	10 573	276	2 548	2 325	1 046	1 088	-	19 362
Nabycie	-	-	-	12	83	183	-	83	369
Przesunięcia ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	(52)	-	-	-	(52)
Likwidacja	-	-	-	(10)	-	-	-	-	(10)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2009 r.	1 458	10 573	276	2 550	2 356	1 229	1 088	83	19 669
w tysiącach złotych									
Grunt	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Nakłady w obcych środkach trwałych	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r.	-	(1 717)	-	(1 043)	(746)	(570)	(542)	-	(4 618)
Amortyzacja za okres	-	(207)	-	(101)	(589)	(45)	(80)	-	(1 022)
Zbycie	-	-	-	15	349	14	-	-	378
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2008 r.	-	(1 924)	-	(1 129)	(986)	(601)	(622)	-	(5 262)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2009 r.	-	(2 132)	(1)	(1 190)	(1 008)	(632)	(702)	-	(5 665)
Amortyzacja za okres	-	(208)	(8)	(95)	(226)	(44)	(84)	(3)	(668)
Przesunięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	52	-	-	-	52
Likwidacja	-	-	-	10	-	-	-	-	10
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2009 r.	-	(2 340)	(9)	(1 275)	(1 182)	(676)	(786)	(3)	(6 271)
Wartość netto									
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	8 773	-	1 498	2 826	450	415	-	15 503
Na dzień 30 czerwca 2008 r.	1 458	8 649	-	1 443	2 202	524	396	-	14 773
Na dzień 1 stycznia 2009 r.	1 458	8 441	275	1 358	1 317	414	386	-	13 697
Na dzień 30 czerwca 2009 r.	1 458	8 233	267	1 275	1 174	553	302	80	13 398

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Spółka ma możliwość jego zakupu po zakończeniu okresu leasingu po obniżonej cenie. Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 291 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 442 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 7 139 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 7 139 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 261 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 276 tys. zł) (patrz nota 23).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą rozbudowy i modernizacji myjni samochodowej w Warszawie przy ulicy Słomińskiego (54 tys. zł) i Czarnomorskiej (3 tys.).

14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	56
Nabycie	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2008 r.	56
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.	59
Nabycie	72
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2009 r.	131

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r., w tym:	(36)
Amortyzacja za okres	(10)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2008 r.	(46)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2009 r., w tym:	(52)
Amortyzacja za okres	(4)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2009 r.	(56)

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2008 r.	20
Na dzień 30 czerwca 2008 r.	10
Na dzień 1 stycznia 2009 r.	7
Na dzień 30 czerwca 2009 r.	75

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

Wartość netto na początek okresu

Zbycie

Zmiana wartości godziwej

Wartość netto na koniec okresu

30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
11 358	7 258	7 258
(1 200)	-	-
-	4 100	3 924
10 158	11 358	11 182

Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomość w Warszawie wynajmowaną stronie trzeciej. Umowa najmu zawarta jest na okres pięcioletni.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują także niezagospodarowane 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, oraz działka o nr ewid. 432/8, co do których Spółka nie ma sprecyzowanych planów. W chwili obecnej Spółka czerpie zyski z tych nieruchomości poprzez wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana w szczególności przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej oraz metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 30 czerwca 2009 roku) oraz oszacowaniach Zarządu.

Operaty szacunkowe wykonane wg stanu na dzień 30 czerwca 2009r. przez biegłych rzeczoznawców dla nieruchomości inwestycyjnych w Warszawie i w Mikołajkach (wynajmowany stronie trzeciej lokal użytkowy oraz działka o nr ewid. 432/8) potwierdziły na dzień 30 czerwca 2009r. wartość rynkową przedmiotowych nieruchomości określoną także w operatach szacunkowych sporządzonych przez biegłych rzeczoznawców wg stanu na dzień 31 grudnia 2008r.

W odniesieniu do nieruchomości gruntowych w Mikołajkach - działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową oraz działki o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, Zarząd, kierując się zasadą ostrożności, przeanalizował sytuację rynkową na koniec ubiegłego roku oraz na koniec pierwszego półrocza 2009r. stwierdzając, iż wobec ustabilizowania się sytuacji gospodarczej, a także braku porównywalnych transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości w rejonie Mikołajek w okresie pierwszego półrocza 2009r., wartość rynkowa na 30 czerwca 2009r. ww. nieruchomości gruntowych w ocenie Zarządu jest nie niższa niż wartość rynkowa tychże nieruchomości na 31 grudnia 2008r., która została oszacowana przez niezależnych rzeczoznawców w operatach szacunkowych sporządzonych w dniu 03 marca 2009r.

Dnia 16 lutego 2009 roku aktem notarialnym została zawarta umowa sprzedaży stanowiącej lokal niemieszkalny nieruchomości położonej w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 52/54.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 10 158 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 11 358 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

16. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

Należności długoterminowe

Pozostałe inwestycje długoterminowe

30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
95	95	95
39 332	33 319	30 086
39 427	33 414	30 181

Spółka posiada udziały w jednostkach powiązanych o wartości 39 332 tys. zł (2008 r.: 33 319 tys. zł). Spółka posiada 100% udziałów w następujących spółkach zależnych.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

JLR Polska Sp. z o.o.

JLR Centrum Sp. z o.o.

Mokotów Park Sp. z o.o.

Marvipol Development Sp. z o.o.

Melody Park Sp. z o.o.

JLR Gdańsk Sp. z o.o.

Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o.)

JLR Łódź Sp. z o.o.

Caterham Polska Sp. z o.o.

30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
3 722	3 722	3 722
2 168	2 168	2 168
220	110	50
100	50	50
23 942	23 942	23 942
3 222	3 222	102
4 852	52	52
1 003	53	-
103	-	-
39 332	33 319	30 086

Wszystkie powyżej wymienione spółki objęte są konsolidacją na poziomie Grupy Marvipol S.A. (konsolidacja metodą pełną).

17. 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	
	30-06-2009	31-12-2008	30-06-2009	31-12-2008	30-06-2009	31-12-2008
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(379)	(391)	(379)	(391)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 453)	(1 633)	(1 453)	(1 633)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	100	105	-	-	100	105
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	-	-	-	-
Świadczenia pracownicze	16	85	-	-	16	85
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	3 529	11 824	(4 464)	(14 473)	(935)	(2 649)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	110	151	-	-	110	151
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	37	-	-	-	37
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 755	12 202	(6 296)	(16 497)	(2 541)	(4 295)
Kompensata	(3 755)	(12 202)	3 755	12 202	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(2 541)	(4 295)	(2 541)	(4 295)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2008	Zmiana różnic przejściow. ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 30-06-2009
Rzeczowe aktywa trwałe	(391)	12	(379)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 633)	180	(1 453)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	105	(5)	100
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	-
Świadczenia pracownicze	85	(69)	16
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(2 649)	1 714	(935)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	151	(41)	110
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	37	(37)	-
Pozostałe	-	-	-
	(4 295)	1 754	(2 541)

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-06-2008	31-12-2007	30-06-2008	31-12-2007	30-06-2008	31-12-2007
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(258)	(260)	(258)	(260)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 600)	(854)	(1 600)	(854)
Pozostałe zobowiązania	-	130	-	-	-	130
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	67	17	-	-	67	17
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	(95)	(85)	(95)	(85)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	124	-	-	-	124
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	2 434	206	(2 863)	(231)	(429)	(25)
Wycena obligacji	45	25	-	-	45	25
Strata podatkowa	581	-	-	-	581	-
Pozostałe	80	41	(113)	(97)	(33)	(56)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 207	543	(4 929)	(1 527)	(1 722)	(984)
Kompensata	(3 207)	(543)	3 207	543	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(1 722)	(984)	(1 722)	(984)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-12-2007	Zmiana różnic przejściow. ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 30-06-2008
Rzeczowe aktywa trwałe	(260)	2	(258)
Nieruchomości inwestycyjne	(854)	(746)	(1 600)
Pozostałe zobowiązania	130	(130)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17	50	67
Pożyczki udzielone i otrzymane	(85)	(10)	(95)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	124	(124)	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(25)	(404)	(429)
Wycena obligacji	25	20	45
Strata podatkowa	-	581	581
Pozostałe	(56)	23	(33)
	(984)	(738)	(1 722)

18. Zapasy

w tysiącach złotych

	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Produkty w toku	144 544	181 386	235 195
Wyroby gotowe	8 708	47 702	32 420
Towary	171	158	5
	153 423	229 246	267 620

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2009 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Osiedle Platany	-	1 435	-
Inwestycja Mokotów Residence	-	19	-
Inwestycja Villa Avanti	17 349	-	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	7 254	-
Inwestycja Villa Cavaletti	2 145	-	-
Inwestycja Prosta Tower	21 141	-	-
Inwestycja Bernardyńska	58 163	-	-
Inwestycja Pasymaska	45 720	-	-
Inne	26	-	171
	144 544	8 708	171

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 8 667 tys. zł (na dzień 31.12.2008 r.: 6 792 tys. zł).

W pierwszym półroczu 2009 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 85 565 tys. zł.

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 30 czerwca 2009 roku gruntów posiadanych przez Spółkę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ,

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

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 30 czerwca 2009 roku dla inwestycji Villa Avanti i Villa Cavaletti stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ,

- 1) nakłady netto poniesione na budowę inwestycji Villa Avanti wg stanu na 30 czerwca 2009 roku odpowiadają wartości netto mieszkań, lokali usługowych, garaży i komórek lokatorskich sprzedanych na ten dzień,
- 2) nakłady netto poniesione na inwestycję Villa Cavaletti wg stanu na 30 czerwca 2009 roku są niższe od wartości netto mieszkań, lokali usługowych, garaży i komórek lokatorskich sprzedanych na ten dzień.
- 3) poniesione nakłady netto i szacowane nakłady do poniesienia odpowiednio na 1 m2 mieszkań są niższe zarówno od wartości netto 1m2 mieszkań już sprzedanych, jak i od wartości netto 1m2 mieszkań do sprzedaży.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 30 czerwca 2009 roku dla inwestycji Osiedle Platany i Wiatraczna Residence, stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały sprzedane w 100% a koszt wytworzenia 1 m2 mieszkań jest niższy od średniej ceny 1 m2 mieszkań sprzedanych.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notcie 23.

W dniu 21 stycznia 2009 roku Marvipol S.A. zawarła umowę z jednostką zależną Prosta 32 Sp. z o.o. na mocy której objęła 9 420 utworzonych w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego udziałów, o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości 4 710 tys. zł, w Prosta 32 Sp. z o.o. oraz przeniosła na rzecz Prosta 32 Sp. z o.o. jako wkład niepieniężny na pokrycie objętych 9 420 nowoutworzonych udziałów w Prosta 32 Sp. z o.o., aktywo o znacznej wartości w postaci prawa użytkowania wieczystego działek gruntu na terenie Warszawy o wartości ewidencyjnej 4 710 tys. zł. Pozostałe nakłady pozostają w Marvipol S.A. i na dzień 30 czerwca 2009 roku wynoszą: 21,14 mln zł netto. Zarząd Marvipol S.A. bierze pod uwagę przeniesienie nakładów na rzecz Prosta 32 Sp. z o.o. w związku z realizacją budynku biurowo-mieszkalnego Prosta Tower w ramach spółki zależnej Prosta 32 Sp. z o.o. Zdaniem Zarządu Marvipol S.A. przyniosą one po komercjalizacji inwestycji istotne korzyści ekonomiczne.

W dniu 30 lipca 2009 roku Marvipol S.A., w związku z podjęciem przez Bank PEKAO S.A. pozytywnej decyzji kredytowej, podpisała z Bankiem PEKAO S.A. tzw. „Confirmation Letter” dotyczący współfinansowania przez Bank nie więcej niż 60% całkowitych kosztów projektu „Prosta Tower” poprzez kredyt budowlany w transzach, zgodnie z harmonogramem prac, oraz kredyt VAT na czas realizacji budowy, a następnie po upływie 24 miesięcy pięcioletni kredyt inwestycyjny refinansujący przedmiotowy kredyt budowlany. Kwota i waluta kredytu budowlanego, refinansowanego następnie kredytem inwestycyjnym: równowartość w PLN kwoty max EUR 12M. „Confirmation Letter” wygaśnie, o ile umowa kredytowa nie zostanie podpisana do 30 października 2009 roku.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Należności z tytułu dostaw i usług	8 994	14 839	11 318
Zadeklarowana dywidenda od JLR Polska Sp. z o.o.	-	-	9 268
Pozostałe należności	1 418	2 267	791
Rozliczenie międzyokresowe	207	193	1 848
	10 619	17 299	23 225

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Środki pieniężne w kasie	609	585	609
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	266	2 017	8 239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	875	2 602	8 848

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

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 30 czerwca 2009 r. wynosi 138 tys. zł.

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje		
	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	35 914 200	35 914 200	35 914 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	35 914 200	35 914 200	35 914 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2009 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	29 625 000	5 925 000	82,49%	82,49%
Cosinda Holdings Limited*	4 695 968	4 695 968	939 194	13,08%	13,08%
Andrzej Nizio	1 559 200	1 559 200	311 840	4,34%	4,34%
Inne podmioty	34 032	34 032	6 806	0,09%	0,09%
	35 914 200	35 914 200	7 182 840	100,00%	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek, który posiada 95% udziałów w tej spółce i Andrzeja Nizio, który posiada 5% udziałów w tej spółce.

Na dzień 30 czerwca 2009 r. oraz 31 grudnia 2008 r. zarejestrowany kapitał zakładowy składał się z 35 914 200 akcji nieuprzywilejowanych co do głosu.

22. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2009 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwocie 9 643 tys. zł (30 czerwca 2008 r.: 4 560 tys. zł) oraz o średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 35 914 200 (30 czerwca 2008 r.: 35 914 200).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-cze-09	30-cze-08
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	35 914 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	35 914 200	35 914 200

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 30 czerwca 2009 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy w kwocie 9 643 tys. zł przypadający na akcjonariuszy Spółki (30 czerwca 2008 roku: 3 271 tys. zł skorygowany o koszty odsetek od obligacji) oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 35 914 200 (30 czerwca 2008 roku.: 37 371 180).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	30-cze-09	30-cze-08
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	35 914 200
Wpływ emisji obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych 16.11.2007 r.	-	1 456 980
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	35 914 200	37 371 180

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych, obligacji i leasingu finansowego

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Spółki z tytułu kredytów bankowych i leasingu finansowego.

Zobowiązania długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki	36 359	55 595	24 058
Obligacje zamienne na akcje	-	-	28 689
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	31	48	151
	36 390	55 643	52 898

Zobowiązania krótkoterminowe

w tysiącach złotych

	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Spółki	42 121	46 491	64 307
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	142	248	402
	42 263	46 739	64 709

Warunki i harmonogram spłat kredytów bankowych oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego

w tysiącach złotych

	Nominalna stopa %	Rok wygaśnięcia	30-cze-09		31-gru-08	
			Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Wartość nominalna	Wartość bilansowa
Kredyty zabezpieczone na majątku Spółki	WIBOR 1M od + 1,95% do +3% i WIBOR 3M do + 3%	2008 - 2016	79 566	78 480	103 250	102 086
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	od WIBOR 1M + 3,2% do WIBOR 1M + 3,8%	2009 - 2010	173	173	296	296
Razem			79 739	78 653	103 546	102 382

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

- hipotekami na nieruchomościach Spółki, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 17 203 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 18 497 tys. zł) (patrz nota 13 oraz 15).;
- przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni 261 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 276 tys. zł) (patrz nota 13).
- akcjami Spółki w liczbie 3 591 tys. (31 grudnia 2008 r.: 5 191 tys.).

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 (nazwa banku)	Numer umowy kredytowej	data zawarcia umowy kredytowej	przyznana kwota kredytu (w tys zł)	Stan na dzień	
				30-cze-09	31-gru-08
1. DnB Nord Polska S.A.	1015063965	05.10.2006	1 935	1 548	1 654

Zabezpieczenia :

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 1 935 tys. zł, hipoteka łączna zwykła i 1 000 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, maszyn i urządzeń, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, przewłaszczenie maszyn i urządzeń myjni o łącznej wartości min. 400 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł.

2. DnB Nord Polska S.A.	1015063967	05.10.2006	1 160	928	991
--------------------------------	------------	------------	-------	-----	-----

Zabezpieczenia :

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 1 160 tys. zł hipoteka zwykła i 700 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł.

3. BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB	17.09.2006	80 000	44 221	44 368
-------------------------	----------------	------------	--------	--------	--------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Spółki: 70 677 tys. zł hipoteka zwykła i 6 800 tys. zł hipoteka kaucyjna

Inne zabezpieczenia: cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Osiedle Platany (Ryżowa) i Villa Avanti (Grenadierów), poręczenie jednostki zależnej do kwoty 60 000 tys. zł

4. BRE Bank S.A.	02/316/06/Z/VV	17.07.2006	2 000	3 101	1 593
aneks		04.07.2007	3 000		

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 5 500 tys. zł, hipoteka kaucyjna.

5. ING Bank Śląski		17.09.2007	18 000	9 864	15 257
---------------------------	--	------------	--------	-------	--------

Zabezpieczenia:

Kredyt zabezpieczono mającym najwyższe pierwszeństwo zastawem rejestrowym na 3 591 420 akcjach Spółki.

6. DnB Nord Polska S.A.	1015063966	05.10.2006	3 500	3 980	4 920
aneks		07.02.2008	1 500		

Zabezpieczenia :

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 7 500 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku.

7. Kredyt Bank S.A.	1496403WA28090700	28.09.2007	8 000	-	6 603
----------------------------	-------------------	------------	-------	---	-------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 9 600 tys. zł hipoteka kaucyjna, weksel in blanco oraz sądowy zastaw rejestrowy na 1 600 000 akcji serii A Spółki Marvipol S.A. W dniu 20 maja 2009 roku kredyt został spłacony.

8. BRE Bank S.A.	02/336/0/Z/OB	24.12.2008	30 000	14 838	26 700
-------------------------	---------------	------------	--------	--------	--------

Zabezpieczenia:

Hipoteka kaucyjna do kwoty 35 000 tys. zł na nieruchomościach Spółki oraz cesja wierzytelności należnych od nabywców mieszkań inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), i Osiedle Platany (Ryżowa), Villa Avanti (Grenadierów), pełnomocnictwo do rachunku, poręczenie jednostki zależnej na 30 000 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu obligacji zamiennych na akcje

w tysiącach złotych

	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Przychody z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-	30 000
Koszty emisji	-	-	(181)
Przychody z emisji obligacji zamiennych na akcje netto	-	-	29 819
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-	(1 749)
Naliczone odsetki skapitalizowane na zapasach	-	-	341
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	-	-	278
Razem	-	-	28 689

W dniu 30 grudnia 2008 roku Spółka umorzyła 60 sztuk Obligacji na okaziciela serii A zamiennych na akcje zwykłe, o wartości nominalnej 500 tys. zł każda.

24. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Inwestycja Mokotów Residence	161	638	32 576
Inwestycja Wiatraczna Residence	7 937	51 732	45 067
Inwestycja Osiedle Platany	1 074	17 663	50 168
Inwestycja Prosta Tower	-	-	93
Inwestycja Villa Avanti	10 463	6 378	-
Inwestycja Villa Cavaletti	44	-	-
Naliczone odsetki od nieterminowych wpłat	14	38	60
Pozostałe	32	460	1 755
	19 725	76 909	129 719

25. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2009 r.	253	-	253
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-
Część długoterminowa	-	-	-
Część krótkoterminowa	253	-	253
	253	-	253

Prawne

Spółka jest w sporze z nabywcą mieszkania, któremu Spółka wypowiedziała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2007 r. całkowita kwota roszczenia wynosiła 213 tys. zł. Zdaniem Zarządu powyższa sprawa zostanie zakończona ugodą i nie istnieje potrzeba tworzenia dodatkowych rezerw na ewentualne straty z nią związane, poza utworzoną rezerwą w kwocie 213 tys. zł.

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

Spółka jest w sporze z Urzędem Miasta o wysokość podatku od czynności cywilnoprawnych od nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Wrzeciono 33. Wartość sporu wynosi 35 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę. Sprawa jest w toku.

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	27 651	35 285	26 570
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 795	1 795	97
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	309	195	1 418
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	680	735	1 184
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	30 435	38 010	29 269
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 795	1 795	97
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	28 640	36 215	29 172

Wszystkie zobowiązania zarówno na koniec czerwca 2009 oraz 2008 roku denominowane są w złotych polskich.

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Spółki z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów inwestycyjnych. 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.

27. 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 5 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

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego w stosunku do aktywów finansowych. Na dzień bilansowy występuje zaangażowanie kredytowe wobec jednostki powiązanej: należność z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 332 tys. zł od Melody Park Sp. z o.o..

Na dzień 30 czerwca 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

		30-cze-08	
		Wartość brutto	Odpis aktualizujący
(w tys. zł)			
Nieprzeterminowane		6 518	-
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni		4 703	-
180-360 dni		52	-
powyżej 360 dni		135	90
		11 408	90

		31-gru-08	
		Wartość brutto	Odpis aktualizujący
<i>w tysiącach złotych</i>			
Nieprzeterminowane		14 500	-
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni		193	8
180-360 dni		79	5
powyżej 360 dni		201	121
		14 973	134

		30-cze-09	
		Wartość brutto	Odpis aktualizujący
<i>w tysiącach złotych</i>			
Nieprzeterminowane		8 418	-
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni		440	-
180-360 dni		78	-
powyżej 360 dni		190	132
		9 126	132

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2009 i 2008 przedstawiono poniżej:

	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Stan na początek okresu	134	91	91
Zmiana odpisu aktualizującego	(2)	43	(1)
Stan na koniec okresu	132	134	90

Ryzyko stopy procentowej

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

a) Instrumenty finansowe - Aktywa

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

w tysiącach złotych

	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	-	-	3 049
Pożyczka	-	-	3 049
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	8 998	14 848	11 325
Pożyczka	4	9	7
Należności z tytułu dostaw i usług	8 994	14 839	11 318
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	39 332	33 319	30 086
Wartość udziałów w spółkach powiązanych	39 332	33 319	30 086
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	875	2 602	8 848
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	875	2 602	8 848
	49 205	50 769	53 308

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	30-cze-09	31-gru-08	30-cze-08
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym: zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu			
Pozostałe zobowiązania finansowe	108 408	139 657	146 876
kredyty bankowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu	78 480	102 086	88 365
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	27 651	35 285	27 754
obligacje	-	-	28 689
kaucje	2 104	1 990	1 515
leasing	173	296	553
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-	-
	108 408	139 657	146 876

Kwota bazowa kredytów bankowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu na 30 czerwca 2009 roku wynosi 149 085 tys. zł, naliczone do 30 czerwca 2009 roku odsetki od kredytów wyniosły 3 566 tys. zł, natomiast koszty ich pozyskania 412 tys. zł.

c) Wycena aktywów zaliczonych do instrumentów finansowych

Rodzaj instrumentu finansowego	sposób wyceny na dzień 30.06.2009 r.	wartość w cenie nabycia	wartość według wyceny bilansowej	różnica pomiędzy wartością w cenie nabycia a wyceną bilansową na 30.06.2009 r.	zmiana wyceny w trakcie 2009 roku odniesiona na sprawozdanie z całkowitych dochodów	różnica pomiędzy wartością godziwą a wartością w cenie nabycia odniesiona łącznie na kapitał z aktualizacji wyceny	kwota odniesiona w bieżącym roku na kapitał z aktualizacji wyceny
<i>w tysiącach złotych</i>							
Aktywa przeznaczone do obrotu		-	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane		-	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		-	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe		8 998	8 998	-	-	-	-
Pożyczki udzielone pozostałe		4	4	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług		8 994	8 994	-	-	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności		-	-	-	-	-	-
			-				
Aktywa dostępne do sprzedaży		39 332	39 332	-	-	-	-
Wartość udziałów w spółkach powiązanych		39 332	39 332				
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej		-	-	-	-	-	-
				-			
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		875	875	-	-	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		875	875	-	-	-	-
		49 205	49 205	-	-	-	-

Efektywne stopy procentowe i analizy kategorii wiekowych

W poniższych tabelach przedstawiona została efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań, w podziale na poszczególne kategorie zapadalności:

30.06.2009								31.12.2008						
w tysiącach złotych	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową														
Pożyczki udzielone pozostałe	6,9%	4	4					6,9%	9	9	-	-	-	-
		4	4	-	-	-	-		9	9	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,3%	266	266	-	-	-	-	0,3%	1 889	1 889	-	-	-	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki		(78 480)	(169)	(41 952)	(34 896)	(1 013)	(450)		(102 086)	(3 169)	(38 622)	(58 663)	(1 013)	(619)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,6%	(3 980)	-	(3 980)	-	-	-	7,6%	(4 920)	-	-	(4 920)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,6%	-	-	-	-	-	-	7,6%	-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,7%	(3 101)	-	(3 101)	-	-	-	8,7%	(1 593)	-	(1 593)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,8%	-	-	-	-	-	-	8,8%	(6 603)	-	(6 603)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,0%	(12 342)	(169)	(10 035)	(675)	(1 013)	(450,0)	8,0%	(17 902)	(169)	(9 426)	(6 675)	(1 013)	(619,0)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,1%	(44 221)	-	(10 000)	(34 221)	-	-	8,1%	(44 367)	-	-	(44 367)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,1% od 9,8% do	(14 836)	-	(14 836)	-	-	-	8,1% od 9,8% do	(26 701)	(3 000)	(21 000)	(2 701)		
leasing finansowy	11,5%	(173)	(119)	(23)	(31)	-	-	11,5%	(296)	(121)	(127)	(48)	-	-
		(78 387)	(22)	(41 975)	(34 927)	(1 013)	(450)		(100 493)	(1 401)	(38 749)	(58 711)	(1 013)	(619)

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

	30-cze-09		30-cze-08	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(196)	196	(311)	311

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

Ryzyko kursowe

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

Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat. Ryzyko utraty płynności w krótkim okresie jest niskie z uwagi na posiadanie do dyspozycji otwartych linii kredytowych. Obecnie aktywa obrotowe pokrywają w całości zobowiązania krótkoterminowe.

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Spółki na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy. Kwoty przedstawione w tabeli stanowią umowne niezdyktowane przepływy pieniężne.

w tysiącach złotych	30.06.2009							31.12.2008						
	Wartość bilansowa	Umowne przepływy pieniężne	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Wartość bilansowa	Umowne przepływy pieniężne	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
Zobowiązania finansowe wyceniane wg wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	109 088	28 619	41 975	37 031	1 013	450	140 392	140 408	39 318	38 755	60 703	1 013	619
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych		78 480	169	41 952	34 896	1 013	450	102 086	102 086	3 169	38 622	58 663	1 013	619
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		173	119	23	31			296	312	129	133	50	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania długoterminowe		28 331	28 331					36 020	36 020	36 020	-		-	-
Zobowiązania z tytułu kaucji		2 104			2 104			1 990	1 990	-	-	1 990	-	-
Razem	-	109 088	28 619	41 975	37 031	1 013	450	140 392	140 408	39 318	38 755	60 703	1 013	619

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 30 czerwca 2009 r. i 31 grudnia 2008 r.

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 30 czerwca 2009 r. 41,8% (31 grudnia 2008 r. - 27,8%). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Spółki nie zmieniła się od 2008 roku.

Struktura kapitałowa Spółki obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w notcie nr 23, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymane.

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.

28. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą

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

w tysiącach złotych

	30-cze-09	30-cze-08
do roku	541	628
1 do 5 lat	1 495	1 669
powyżej 5 lat	4 339	5 206
	6 375	7 503

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

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 30 czerwca 2009 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 662 tys. zł (30 czerwca 2008: 1 416 tys. zł).

W okresie kończącym się 30 czerwca 2009 roku, zaksięgowano 400 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (30 czerwca 2008: 320 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 7 tys. zł w rachunku zysków i strat na dzień 30 czerwca 2009 roku oraz 245 tys. zł wykazanych w bilansie jako zapas. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 15 tys. zł, na zapasie w kwocie 322 tys. zł.

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

Spółka wynajęła nieruchomość inwestycyjną w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 15). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych

	30-cze-09	30-cze-08
do roku	16	25
	16	25

Do dnia 30 czerwca 2009 roku uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 103 tys. zł (30 czerwca 2008: 112 tys. zł).

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 czerwca 2009 r. wynosi: 71 468 tys. zł (na dzień 30 czerwca 2008 r.: 57 743 tys. zł).

30. Zobowiązania warunkowe

W styczniu 2008 roku do Spółki wpłynął pozew jednego ze współwłaścicieli działki przy ul. Bernardyńskiej (objętej planowanym przez Spółkę projektem Bernardyńska) o wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wysokości 3/8 we współwłasności nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej zawartej przez Spółkę z powodem i nabycie przez Spółkę udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4 318 tys. zł. Zgodnie z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2007 roku, jednak w ustalonym terminie strony nie przystąpiły do aktu. W dniu 25 stycznia 2008 roku Spółka złożyła odpowiedź na pozew wskazując, iż w związku z dokonaniem przez Spółkę w dniu 14 września 2007 roku przeniesieniem praw i roszczeń z umów przedwstępnych na Mokotów Park Sp. z o.o., Spółka nie powinna być stroną tego postępowania. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, I Wydział Cywilny.

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 ujawniło się postępowanie sądowe (wzmianka o ostrzeżeniu z daty po nabyciu) w odniesieniu do części nieruchomości, w którym osoby z rodziny jednego ze zbywców dochodzą ustalenia, iż nabyły tę nieruchomość w trybie ustawy o nabyciu własności gospodarstw rolnych. Osoby te wygrały sprawę w I instancji, zarówno zbywca jak i Marvipol złożyli apelację. Szanse powodzenia apelacji są duże gdyż orzeczenie sądu I instancji zawiera wady formalne i merytoryczne. Wartość zobowiązania - nieokreślona - spór dotyczy ok. 6 700 m. kw. nabytych przez Marvipol S.A. za 1 tys. zł za m. kw.

W listopadzie 2008 roku Spółka Marvipol S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie sprzeciw od orzeczenia SKO oddalającego wniosek w sprawie ustalenia iż aktualizacja opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przy ulicy Bernardyńskiej jest nieuzasadniony. Wartość zobowiązania 430 tys. zł.

Spółka Marvipol S.A. złożyła skargę na postanowienie Wojewody Mazowieckiego uchylające postanowienie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o zawieszeniu postępowania w sprawie dotyczącej pozwolenia na budowę na czas rozpoznania sprawy przez WSA. Postępowanie zapoczątkowane wnioskami sąsiadki nieruchomości Spółki dotyczące inwestycji zakończonej i oddanej do użytkowania. Wartość zobowiązania - nieokreślona.

W lutym 2009 roku Spółka Marvipol S.A. złożyła odwołanie do Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie od zawiadomienia prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w sprawie stanowiska SPEC S.A. wobec zespołu budynków przy ul. Pasymskiej. Wartość zobowiązania 500 tys. zł.

W kwietniu 2009 roku Spółka Marvipol S.A. złożyła odwołanie do Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie od zawiadomienia prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w sprawie stanowiska SPEC S.A. wobec zespołu budynku przy al. Wyścigowej. Wartość zobowiązania 200 tys. zł.

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.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w notce 25.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Ogólnym celem podejmowania transakcji z podmiotami powiązanymi, dysponującymi fundamentalną wiedzą w obszarze funkcjonowania Spółki, jest jak najlepsze służeń działalności Spółki i optymalizowanie kreowanej przez Spółkę wartości dodanej.

Transakcje z kadrą kierowniczą

Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

Spółka, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług.

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej Spółki kształtowało się w sposób następujący:

	01-sty-09	01-sty-08
<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-09	30-cze-08
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 467	463
	1 467	463

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej Spółki kształtowało się w sposób następujący:

	01-sty-09	01-sty-08
<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-09	30-cze-08
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	18	-
	18	-

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-09	01-sty-08	30-cze-09	30-cze-08
	30-cze-09	30-cze-08		
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	30 854	30 240	1 393	10 357
JLR Centrum Sp. z o.o.	116	359	24	23
JLR Polska Sp. z o.o.	121	130	25	26
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	12	12	4	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	12	-	5	-
Melody Park Sp. z o.o.	30 564	29 712	1 332	10 290
Marvipol Development Sp. z o.o.	9	9	1	6
Mokotów Park Sp. z o.o.	10	9	1	6
Prosta 32 Sp. z o.o.	10	9	1	6
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	56	83	89	134
	30 910	30 323	1 482	10 491

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-09 30-cze-09	01-sty-08 30-cze-08	30-cze-09	30-cze-08
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	667	125	17	39
JLR Centrum Sp. z o.o.	119	41	11	1
JLR Polska Sp. z o.o.	30	5	-	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	-	-	1
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-	-	-
Melody Park Sp. z o.o.	518	79	6	37
Marvipol Development Sp. z o.o.	-	-	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-	-	-
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	83	310	-	-
	750	435	17	39
Przychody z inwestycji				
Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Centrum Sp. z o.o.	-	791	-	791
Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Polska Sp. z o.o.	-	1 705	-	9 268
	-	2 496	-	10 059

Wszystkie nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi są wyceniane na warunkach transakcji rynkowych i mają być uregulowane w terminie 6 miesięcy od daty bilansowej. Żadne z sald nie jest zabezpieczone.

32. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza Marvipol S.A. w dniu 29 sierpnia 2008 roku podjęła uchwałę w sprawie wyznaczenia spółki Deloitte Audyt Sp. z o.o. do dokonania przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 30 czerwca 2008 roku i na dzień 30 czerwca 2009 oraz badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku.

Umowa ze spółką Deloitte Audyt Sp. z o.o. o dokonanie badania została zawarta w dniu 01 września 2008 roku. Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych Grupy Marvipol S.A. za 2009 rok wynosi 38 tys. zł.

33. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Marvipol S.A.

	Udział %		
	30-06-2009	31-12-2008	30-06-2008
JLR Polska Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Centrum Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Melody Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Gdańsk Sp z o.o.	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp z o.o.)	100%	100%	100%
JLR Łódź Sp z o.o.	100%	100%	-
Caterham Polska Sp. z o.o.	100%	-	-

34. 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 30 czerwca 2009 r.: 4,4696 PLN/EUR (na 31 grudnia 2008 r.: 4,1724 PLN/EUR, 30 czerwca 2008 r.: 3,3542 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 I półroczu 2009 roku: 4,5184 PLN/EUR; (w I półroczu 2008 r.: 3,4776 PLN/EUR), oraz dla danych na 31 grudnia 2008 roku na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2008 roku: 3,5321 PLN/EUR.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	30-06-2009		31-12-2008		30-06-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
Aktywa razem	227 979	51 007	307 632	73 730	359 197	107 089
Aktywa trwałe	63 058	14 108	58 476	14 015	56 146	16 739
Aktywa obrotowe	164 921	36 898	249 156	59 715	303 051	90 350
Pasywa razem	227 979	51 007	307 632	73 730	359 197	107 089
Kapitał własny	95 291	21 320	85 648	20 527	80 628	24 038
Zobowiązania długoterminowe	40 726	9 112	61 733	14 796	54 717	16 313
Zobowiązania krótkoterminowe	91 962	20 575	160 251	38 407	223 852	66 738

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja rachunku zysków i strat emitenta	01-01-2009 30-06-2009		01-01-2008 31-12-2008		01-01-2008 30-06-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	140 483	31 091	204 673	57 947	52 324	15 046
Koszty sprzedaży	(126 640)	(28 028)	(182 770)	(51 745)	(50 600)	(14 550)
Zyski z inwestycji	83	18	7 075	2 003	6 721	1 933
Zysk na działalności operacyjnej	13 926	3 082	28 978	8 204	8 445	2 428
Koszty finansowe netto	(1 928)	(427)	(13 543)	(3 834)	(3 147)	(905)
Zysk przed opodatkowaniem	11 998	2 655	15 435	4 370	5 298	1 523
Podatek dochodowy	(2 355)	(521)	(4 106)	(1 162)	(738)	(212)
Zysk netto za rok obrotowy	9 643	2 134	11 329	3 207	4 560	1 311

35. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2009 - 30 czerwca 2009 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 czerwca 2009 roku

W dniu 21 stycznia 2009 roku Spółka zawarła umowę z jednostką zależną Prosta 32 Sp. z o.o. na mocy której objęła 9420 utworzonych w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego udziałów, o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości 4 710 tys. zł, w Prosta 32 Sp. z o.o. oraz przeniosła na rzecz Prosta 32 Sp. z o.o. jako wkład niepieniężny na pokrycie objętych 9 420 nowoutworzonych udziałów w Prosta 32 Sp. z o.o., aktywo o znacznej wartości w postaci prawa użytkowania wieczystego działek gruntu na terenie Warszawy o wartości ewidencyjnej 4 710 tys. zł.

W dniu 29 stycznia 2009 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z DnB NORD Polska S.A. nr 1015063966 z dnia 05 października 2006 roku. Na mocy aneksu uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 stycznia 2010 roku.

Dnia 16 lutego 2009 roku aktem notarialnym została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 52/54, stanowiącej lokal niemieszkalny.

W dniu 23 marca 2009 roku Spółka zawarła z jednostką powiązaną w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) umowę pożyczki z odnawialnym limitem zadłużenia do kwoty 3 000 tys. zł przeznaczoną na bieżącą działalność Spółki.

W dniu 31 marca 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitałów zakładowych w spółkach zależnych: Prosta 32 Sp. z o.o., Mokotów Park Sp. z o.o., JLR Łódź Sp. z o.o.

W dniu 30 kwietnia 2009 roku podpisany został aneks do umowy z dnia 23 grudnia 2008 roku z późn. zm. zawartej pomiędzy Marvipol S.A. i Eiffage Budownictwo Mitek S.A. na mocy którego obowiązujące warunki rozwiązujące zostały zastąpione jednym warunkiem, zgodnie z którym w przypadku nie przekazania przez Spółkę placu budowy w terminie do 15 czerwca 2009 roku, umowa ulegnie rozwiązaniu. Pozostałe warunki umowy nie uległy znaczącym zmianom. Warunek ten ziścił się.

W dniu 4 maja 2009 roku powołana została spółka Caterham Polska Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Siedzibą spółki jest miasto Warszawa. Przedmiotem działalności Caterham Polska Sp. z o.o. jest dystrybucja produktów Caterham Cars Limited, jakimi są samochody brytyjskiej marki Caterham.

W dniu 01 czerwca 2009 roku Spółka otrzymała decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji przy ul. Bernardyńskiej, która stała się prawomocna 22 czerwca 2009 roku

W dniu 22 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: JLR Łódź Sp. z o.o.

W dniu 23 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. zawarła z Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim Umowę o wykonanie robót budowlanych polegającą na realizacji w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (Villa Cavaletti), usytuowanego na działce będącej własnością Spółki, w Warszawie przy Al. Włocławskiej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 8 900 tys. zł. Termin realizacji Umowy ustalono na okres od 15 lipca 2009 roku do 30 września 2010 roku.

W dniu 23 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: Mokotów Park Sp. z o.o.

W dniu 24 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: Marvipol Development Sp. z o.o.

W dniu 30 czerwca 2009 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. powołało Sławomira Horbaczewskiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

W dniu 30 lipca 2009 roku Marvipol S.A., w związku z podjęciem przez Bank PEKAO S.A. pozytywnej decyzji kredytowej, podpisała z Bankiem PEKAO S.A. tzw. „Confirmation Letter” dotyczący współfinansowania przez Bank nie więcej niż 60% całkowitych kosztów projektu „Prosta Tower” poprzez kredyt budowlany w transzach, zgodnie z harmonogramem prac, oraz kredyt VAT na czas realizacji budowy, a następnie po upływie 24 miesięcy pięcioletni kredyt inwestycyjny refinansujący przedmiotowy kredyt budowlany. Kwota i waluta kredytu budowlanego, refinansowanego następnie kredytem inwestycyjnym: równowartość w PLN kwoty max EUR 12M. „Confirmation Letter” wygaśnie, o ile umowa kredytowa nie zostanie podpisana do 30 października 2009 roku.

W dniu 3 sierpnia 2009 roku Marvipol S.A. zawarła z Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa konstrukcji nadziemnej części budynku Prosta Tower. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 7 050 tys. zł. Termin realizacji Umowy ustalono na okres od 15 sierpnia 2009 roku do 15 sierpnia 2010 roku.

W dniu 24 sierpnia 2009r. Marvipol S.A. otrzymała aneks nr 2 z dnia 21 sierpnia 2009r. do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa z dnia 09 stycznia 2007r. z Wojdyła – Budownictwo Sp. z o.o. dot. inwestycji Wiatraczna Residence. Na mocy aneksu obniżeniu uległa wysokość wynagrodzenia należnego z tytułu realizacji umowy z kwoty 40.101 tys. zł do kwoty 37.637 tys. zł. Termin realizacji umowy został ustalony na dzień 15 sierpnia 2009 r. Pozostałe warunki umowy nie uległy istotnym zmianom.

W Spółce nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia mające wpływ na jej działalność.

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/