

MARVIPOL S.A.

Śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2014-30.06.2014

Spis treści

Strona

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-14 30-cze-14	01-sty-13 30-cze-13
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	126.539	11.222
Pozostałe przychody operacyjne	7	2.239	6.900
		128.778	18.122
Amortyzacja		(736)	(718)
Zużycie materiałów i energii		(1.126)	(1.048)
Usługi obce	11	(93.218)	(4.014)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(4.337)	(4.226)
Wartość sprzedanych towarów i usług		-	(20)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(8.693)	(5.183)
Zyski z inwestycji	10	1.585	8.213
		22.253	11.126
Zysk na działalności operacyjnej			
Koszty finansowe	12	(12.912)	(11.335)
		9.341	(209)
Zysk/strata przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy	13	(1.857)	1.237
Zysk netto z działalności kontynuowanej		7.484	1.028
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk netto		7.484	1.028
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		7.484	1.028
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej			
Podstawowy (zł)	23	0,18	0,03
Rozwodniony (zł)	23	0,20	0,02

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Bilans

Na dzień 30 czerwca 2014 r.

w tysiącach złotych	Nota	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	14	6.934	10.480	11.285
Wartości niematerialne	15	41	73	119
Nieruchomości inwestycyjne	16	2.766	2.766	2.690
Należności długoterminowe	17	-	-	-
Udzielone pożyczki	17	43.370	39.292	43.704
Pozostałe inwestycje długoterminowe	17	189.570	189.576	189.520
Aktywa trwałe razem		242.681	242.187	247.318
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	329.773	394.064	452.847
Należności z tytułu podatku dochodowego		1.465	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20	6.479	3.613	3.844
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	16.031	19.560	1.727
Aktywa obrotowe razem		353.748	417.237	458.418
Aktywa razem		596.429	659.424	705.736

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Bilans

Na dzień 30 czerwca 2014 r.

w tysiącach złotych	Nota	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	22	8.310	8.310	7.385
Kapitał zapasowy		31.223	31.223	12.124
Kapitał rezerwowy		15.604	15.604	15.604
Akcje własne		(816)	(816)	(816)
Zyski zatrzymane		161.656	154.172	136.067
Kapitał własny		215.977	208.493	170.364
Kapitał własny razem		215.977	208.493	170.364
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	53.706	115.910	128.594
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	849	1.019	1.204
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	81.572	145.810	114.571
Pozostałe zobowiązania	29	4.278	4.278	450
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	6.279	6.129	4.016
Rezerwy	28	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		146.684	273.146	248.835
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	83.581	6.444	43.871
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	371	440	490
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	70.009	51.493	85.910
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	20.419	28.537	51.441
Przychody przyszłych okresów	27	59.179	90.537	103.869
Rezerwy	28	209	334	956
Zobowiązania krótkoterminowe razem		233.768	177.785	286.537
Zobowiązania razem		380.452	450.931	535.372
Kapitał własny i zobowiązania razem		596.429	659.424	705.736

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

Amortyzacja	736	718
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(1.464)	(8.485)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Koszty finansowe	10.802	9.170
Zysk/strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	292
Zysk/strata ze sprzedaży środków trwałych	(1.359)	(16)
Likwidacja środków trwałych	194	8
Podatek dochodowy	1.857	(1.237)
Zmiana stanu zapasów	65.019	(94.997)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(2.865)	11.390
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(125)	(33)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(8.118)	10.067
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(31.358)	51.741
Podatek zwrócony	-	1.350
Podatek zapłacony	(3.173)	-
Rozliczenie obligacji serii B	-	(5.068)
Koszty emisji obligacji	792	(69)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	38.422	(24.141)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	46	880
Dywidendy otrzymane	-	6.503
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	4.064	2.270
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	16
Skup akcji własnych	-	(50)
Sprzedaż akcji własnych	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(57)	(71)
Nabycie aktywów finansowych	6	-
Wniesienie wkładów pieniężnych	-	(14)
Pożyczki udzielone	(2.660)	(2.635)
Spłata udzielonych pożyczek	-	3.716
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1.399	10.615

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

	01-sty-14 30-cze-14	01-sty-13 30-cze-13
Wpływy netto z emisji obligacji	-	49.000
Wykup obligacji w terminie	(46.462)	(46.662)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	29.824	29.385
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(14.868)	(2.180)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(239)	(312)
Odsetki zapłacone	(11.605)	(14.416)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(43.350)	14.815
Przepływy pieniężne netto, razem	(3.529)	1.289
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19.560	438
Środki pieniężne na koniec okresu	16.031	1.727
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	1.285	6

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 r.

Nota							
w tysiącach złotych		Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.		7.385	(766)	12.124	18.852	135.039	172.634
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	-	-	-
Wykup obligacji zamiennych serii B		-	-	-	(3.248)	-	(3.248)
Nabycie akcji własnych		-	(50)	-	-	-	(50)
Wartość sprzedanych akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	1.028	1.028
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2013 r.		7.385	(816)	12.124	15.604	136.067	170.364
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r.	22	8.310	(816)	31.223	15.604	154.172	208.493
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	-	-	-
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Wartość sprzedanych akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	-	-	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	7.484	7.484
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2014 r.		8.310	(816)	31.223	15.604	161.656	215.977

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

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

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

Przedmiotem działalności Spółki są:

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2014 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa".

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

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2014 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

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

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

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

- Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub po tej dacie)

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

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

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie)

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 miałoby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 4.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

c) Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

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

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

a) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

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

b) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Pożyczki i należności

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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

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

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

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

Wyksięgowanie aktywów finansowych

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

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę

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

Instrumenty kapitałowe

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

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

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

Złożone instrumenty finansowe

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

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

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

Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

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

Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

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

(iii) Kapitały własne

- *Kapitał zakładowy*

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

- *Kapitał zapasowy*

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

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

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

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

- Kapitał rezerwowy

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

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

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

- Nabyte akcje własne

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

- Całkowite dochody

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

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

c) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

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

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

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

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

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

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

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

(iv) Amortyzacja

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

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

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

d) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

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

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

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

(iii) Amortyzacja

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

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

e) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

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

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

g) Zapasy

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

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

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

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

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

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

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

(ii) Aktywa niefinansowe

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

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

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

W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy 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 wpływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(i) Umowy rodzące obciążenia

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

k) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

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

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

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

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

(ii) Sprzedaż towarów

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

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

(iii) Świadczenie usług

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

(iv) Przychody z tytułu najmu

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

l) Płatności z tytułu leasingu

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

m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

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

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

n) Podatek dochodowy

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

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

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

o) Zysk na akcję

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

p) Raportowanie segmentów działalności

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

4. Ustalenie wartości godziwej

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

(i) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

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

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

Segmenty branżowe

Spółka wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- działalność myjni samochodowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

	Działalność deweloperska			Myjnie			Razem		
	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Działalność kontynuowana									
Przychody od odbiorców zewnętrznych									
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	114.092	145.986	36	-	-	-	114.092	145.986	36
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	-	5.288	9.700	4.926	5.288	9.700	4.926
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	677	622	309	-	-	-	677	622	309
Przychody z tytułu najmu	42	77	37	-	-	-	42	77	37
Przychody ze sprzedaży pozostałej	6.034	12.619	5.509	-	-	-	6.034	12.619	5.509
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	406	811	405	-	-	-	406	811	405
Pozostałe przychody operacyjne	942	11.040	6.900	1.297	-	-	2.239	11.040	6.900
Przychody razem z działalności kontynuowanej	122.193	171.155	13.196	6.585	9.700	4.926	128.778	180.855	18.122
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	122.193	171.155	13.196	6.585	9.700	4.926	128.778	180.855	18.122
Wynik segmentu	18.574	22.741	2.534	2.121	715	536	20.695	23.456	3.070
Nieprzypisane koszty							(27)	(388)	(157)
Zyski z inwestycji							1.585	20.328	8.213
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych							-	(197)	-
Zysk na działalności operacyjnej							22.253	43.199	11.126
Koszty finansowe netto							(12.912)	(23.190)	(11.335)
Podatek dochodowy							(1.857)	(876)	1.237
Zysk netto na działalności kontynuowanej							7.484	19.133	1.028
Działalność zaniechana							-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej							-	-	-
Zysk netto							7.484	19.133	1.028
Inne całkowite dochody							-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)							-	-	-
Całkowite dochody ogółem							7.484	19.133	1.028
Aktywa segmentów									
Aktywa segmentu	337.985	400.527	458.589	5.051	7.402	7.946	343.036	407.929	466.535
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	253.393	251.495	239.201
Aktywa razem							596.429	659.424	705.736

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych

Działalność kontynuowana

Zobowiązania segmentów

Zobowiązania segmentu

Nieprzypisane zobowiązania

Zobowiązania razem

Wydatki inwestycyjne

Amortyzacja

Działalność deweloperska			Myjnie			Razem		
30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
345.546	405.736	522.963	1.403	1.518	1.597	346.949	407.254	524.560
-	-	-	-	-	-	33.503	43.677	10.812
						380.452	450.931	535.372
57	306	71	-	-	-	57	306	71
341	684	318	395	801	400	736	1.485	718

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	30-cze-14	30-cze-13
Przychody ze sprzedaży mieszkań	114.092	36
Przychody ze sprzedaży usług myjni	5.288	4.926
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	42	37
Przychody z zarządzania budynkami	677	309
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	406	405
Przychody ze sprzedaży usług doradztwa handlowego	4.549	5.474
Przychody ze sprzedaży pozostałej	1.485	35
	126.539	11.222

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych	30-cze-14	30-cze-13
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów	772	1.671
Odszkodowania i kary umowne	5	20
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	6	-
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1.359	16
Przychody z tytułu odsetek	94	3
Pozostałe przychody operacyjne	3	122
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych*	-	5.068
	2.239	6.900

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

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych	30-cze-14	30-cze-13
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(773)	(1.590)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(1.459)	(1.192)
Podatki i opłaty	(330)	(282)
Składki PFRON	(87)	(73)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(178)	(33)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(309)	(262)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(1.110)	(27)
Ubezpieczenia	(71)	(54)
Koszty podróży służbowych	(13)	(5)
Reklama	(177)	(127)
Opłaty licencyjne	(2.425)	(1.524)
Inne	(1.761)	(14)
	(8.693)	(5.183)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	30-cze-14	30-cze-13
Wynagrodzenia	(3.602)	(3.483)
Ubezpieczenia społeczne	(735)	(743)
	(4.337)	(4.226)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	30-cze-14	30-cze-13
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1.465	1.981
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	114	21
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	(292)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Dywidendy	-	6.503
Przychody ze zbycia akcji własnych	6	-
	1.585	8.213

11. Usługi obce

w tysiącach złotych

	30-cze-14	30-cze-13
Koszt budowy mieszkań	(84.271)	-
Inne	(8.947)	(4.014)
	(93.218)	(4.014)

12. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	30-cze-14	30-cze-13
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(10.767)	(9.130)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(35)	(41)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(5)	(7)
Prowizje od kredytów	(1.120)	(319)
Koszt obsługi obligacji	(906)	(1.801)
Inne	(79)	(37)
	(12.912)	(11.335)

13. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	30-cze-14	30-cze-13
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	1.707	-
	1.707	-
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	150	(1.237)
Podatek dochodowy	1.857	(1.237)

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	30-cze-14	30-cze-13
Zysk netto za rok obrotowy	7.484	1.028
Podatek dochodowy	1.857	(1.237)
Zysk przed opodatkowaniem	9.341	(209)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1.775	195
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	82	(1.432)
	1.857	(1.237)

14. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

	Grunt	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	1.455	8.831	396	3.825	2.487	2.219	524	69	19.806
Nabycie	-	-	-	14	320	-	-	49	383
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	(88)	-	-	-	(88)
Likwidacja	-	-	-	-	(8)	-	-	-	(8)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2013 r.	1.455	8.831	396	3.839	2.711	2.219	524	118	20.093
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	1.455	8.831	396	3.567	2.283	2.029	478	-	19.039
Nabycie	-	-	-	18	-	39	-	-	57
Przeniesienia ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	(799)	(2.377)	-	-	(166)	-	-	-	(3.342)
Likwidacja	-	-	-	(313)	-	(42)	(8)	-	(363)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2014 r.	656	6.454	396	3.272	2.117	2.026	470	-	15.391

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

	Grunt	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	(3.356)	(72)	(1.922)	(1.584)	(793)	(479)	-	(8.206)
Amortyzacja za okres	-	(186)	(11)	(215)	(146)	(118)	(14)	-	(690)
Zbycie	-	-	-	-	88	-	-	-	88
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2013 r.	-	(3.542)	(83)	(2.137)	(1.642)	(911)	(493)	-	(8.808)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.	-	(3.728)	(94)	(2.068)	(1.348)	(863)	(458)	-	(8.559)
Amortyzacja za okres	-	(181)	(11)	(201)	(180)	(121)	(9)	-	(703)
Zbycie	-	470	-	-	142	-	-	-	612
Likwidacja	-	-	-	149	-	37	7	-	193
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2014 r.	-	(3.439)	(105)	(2.120)	(1.386)	(947)	(460)	-	(8.457)

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2013 r.	1.455	5.475	324	1.903	903	1.426	45	69	11.600
Na dzień 30 czerwca 2013 r.	1.455	5.289	313	1.702	1.069	1.308	31	118	11.285
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	1.455	5.103	302	1.499	935	1.166	20	-	10.480
Na dzień 30 czerwca 2014 r.	656	3.015	291	1.152	731	1.079	10	-	6.934

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 1 259 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 1 504 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej 2 160 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 4 932 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 24).

15. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość brutto

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	336
Nabycie	8
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2013 r.	<u>344</u>
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	344
Nabycie	-
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2014 r.	<u>344</u>

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r., w tym:	(197)
Amortyzacja za okres	(28)
Zbycie	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2013 r.	<u>(225)</u>
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r., w tym:	(270)
Amortyzacja za okres	(33)
Zbycie	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2014 r.	<u>(303)</u>

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2013 r.	139
Na dzień 30 czerwca 2013 r.	<u>119</u>
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	74
Na dzień 30 czerwca 2014 r.	<u>41</u>

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

16. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Wartość netto na początek okresu	2.766	5.252	5.252
Przeniesienie na zapasy	-	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	(2.562)	(2.562)
Zmiana wartości godziwej	-	76	-
Wartość netto na koniec okresu	2.766	2.766	2.690

w tysiącach złotych	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:			
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	-	-	-
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	6	6

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

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

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

17. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Należności długoterminowe	-	-	-
Pożyczki udzielone	43.370	39.292	43.704
Udziały w jednostkach powiązanych	189.570	189.576	189.520
	232.940	228.868	233.224

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

w tysiącach złotych

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Pożyczka M Automotive Sp. z o.o.	562	555	555
Pożyczka Marvipol Development Sp. z o.o.	26.003	25.142	23.463
Pożyczka Zielona Italia Sp. z o.o.	1.510	-	-
Pożyczka JLR Polska Sp. z o.o.	-	-	-
Pożyczka Lotus Warszawa Sp. z o.o.	1.151	1.099	1.136
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	1.426	1.106	757
Pożyczka JLR Centrum Sp. z o.o.	-	-	-
Pożyczka P.Z.-BUD Sp. z o.o.	-	-	7.610
Pożyczka Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	10.183
Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	12.713	11.390	-
Pożyczka Marvipol Management Sp. z o.o.	5	-	-
	43.370	39.292	43.704

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

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
JLR Polska Sp. z o.o.	4.922	4.922	4.922
JLR Centrum Sp. z o.o.	7.168	7.168	7.168
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270	270
Marvipol Development Sp. z o.o.	150	150	150
Zielona Italia Sp. z o.o.	35.485	35.485	35.485
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	3.222	3.222	3.222
Prosta 32 Sp. z o.o.	25.931	25.931	25.931
JLR Łódź Sp. z o.o.	6.471	6.471	6.471
Caterham Polska Sp. z o.o.	478	478	478
AML Polska Sp. z o.o.	2.503	2.503	2.503
Marvipol TM Sp. z o.o.	390	390	390
M Automotive Sp. z o.o.	803	803	803
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	504	504	503
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	96.756	96.756	96.756
Robo Wash Sp. z o.o.	202	202	202
Marvipol Property Sp. z o.o.	49	55	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	4.243	4.243	4.243
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Managment Sp. z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp z o.o.)	6	6	6
Central Park Ursynów 1 Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	6	6	6
Gdański City Center Sp z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)	6	6	6
	189.570	189.576	189.520

18. Podatek odroczony

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

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(85)	(100)	(85)	(100)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1.831)	(1.831)	(1.831)	(1.831)
Pożyczki udzielone i otrzymane	83	88	(1.306)	(1.037)	(1.223)	(949)
Świadczenia pracownicze	68	69	-	-	68	69
Rezerwy	20	33	-	-	20	33
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	2.649	7.627	(1.432)	(9.539)	1.217	(1.912)
Odpisy zapasów	22	23	-	-	22	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3.445)	(3.445)	(3.445)	(3.445)
Odsetki od obligacji	658	667	(4.675)	(4.674)	(4.017)	(4.007)
Strata podatkowa	2.995	5.990	-	-	2.995	5.990
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.495	14.497	(12.774)	(20.626)	(6.279)	(6.129)
Kompensata	(6.495)	(14.497)	6.495	14.497	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(6.279)	(6.129)	(6.279)	(6.129)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2013	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 30-06-2014
Rzeczowe aktywa trwałe	(100)	15	(85)
Nieruchomości inwestycyjne	(1.831)	-	(1.831)
Pożyczki udzielone i otrzymane	(949)	(274)	(1.223)
Świadczenia pracownicze	69	(1)	68
Rezerwy	33	(13)	20
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1.912)	3.129	1.217
Odpisy zapasów	23	(1)	22
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3.445)	-	(3.445)
Odsetki od obligacji	(4.007)	(10)	(4.017)
Strata podatkowa	5.990	(2.995)	2.995
	(6.129)	(150)	(6.279)

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2013	31-12-2012
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(123)	(126)	(123)	(126)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1.817)	(2.187)	(1.817)	(2.187)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	10	-	-	10	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	31	10	(763)	(561)	(732)	(551)
Świadczenia pracownicze	55	54	-	-	55	54
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	95	101	-	-	95	101
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	126	2	(189)	2	(63)
Odpisy zapasów	23	23	-	-	23	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3.445)	(3.445)	(3.445)	(3.445)
Odsetki od obligacji	624	1.422	(4.126)	(3.093)	(3.502)	(1.671)
Odsetki od kredytu	269	-	-	-	269	-
Strata podatkowa	5.149	2.602	-	-	5.149	2.602
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.256	4.348	(10.272)	(9.601)	(4.016)	(5.253)
Kompensata	(6.256)	(4.348)	6.256	4.348	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(4.016)	(5.253)	(4.016)	(5.253)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-12-2012	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 30-06-2013
Rzeczowe aktywa trwałe	(126)	3	(123)
Nieruchomości inwestycyjne	(2.187)	370	(1.817)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	-	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	(551)	(181)	(732)
Świadczenia pracownicze	54	1	55
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	101	(6)	95
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(63)	65	2
Odpisy zapasów	23	-	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3.445)	-	(3.445)
Odsetki od obligacji	(1.671)	(1.831)	(3.502)
	-	269	269
Strata podatkowa	2.602	2.547	5.149
Pozostałe	-	-	-
	(5.253)	1.237	(4.016)

19. Zapasy

w tysiącach złotych

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Produkcja w toku	171.744	151.974	450.839
Wyroby gotowe	157.703	241.869	1.782
Towary	326	221	226
	329.773	394.064	452.847

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2014 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary i części
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	116	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	55.509	-
Inwestycja Hill Park	25.120	72.939	-
Inwestycja Art Eco Rezydencja	131.048	-	-
Inwestycja Bielany Residence	-	29.139	-
Inwestycja Chodzonego	5.512	-	-
Inwestycja Mikołajki	10.064	-	-
Inne	-	-	326
	171.744	157.703	326

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 13 940 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 14 291 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 17 044 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 21 053 tys. zł).

W I półroczu 2014 roku prześięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 84 259 tys. zł.

Zarząd zweryfikował wartość (na dzień 30 czerwca 2014 roku) gruntów posiadanych przez Spółkę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ

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

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 30 czerwca 2014 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ

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

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 30 czerwca 2014 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały częściowo sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych.

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

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Należności z tytułu dostaw i usług	5.210	2.881	1.437
Pozostałe należności	333	357	1.962
Rozliczenie międzyokresowe	936	375	445
	6.479	3.613	3.844

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Środki pieniężne w kasie	44	120	149
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	15.987	19.440	1.578
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	16.031	19.560	1.727

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

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 30 czerwca 2014 roku wynosi 1 285 tys. zł.

22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje		
	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41.551.852	36.923.400	36.923.400
Emisja akcji	-	4.628.452	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41.551.852	41.551.852	36.923.400
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2014 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek*	8.887.396	8.887.396	1.777.479	21,39%	21,39%
Książek Holding Sp. z o.o.	20.775.927	20.775.927	4.155.185	50,00%	50,00%
Pionier Pekao Investment Management S.A.	2.863.742	2.863.742	572.748	6,89%	6,89%
Marvipol S.A.	80.928	80.928	16.186	0,19%	0,19%
Inne podmioty	8.943.859	8.943.859	1.788.772	21,53%	21,53%
	41.551.852	41.551.852	8.310.370	100,00%	100,00%

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

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

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

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

W dniu 4 stycznia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1.107.702 w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 12.794 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Liczba nabytych w związku z realizacją uchwały akcji własnych wyniosła na dzień 30 czerwca 2014 r. łącznie 80.928 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty.

Stosownie do treści art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Marvipol S.A. nie wykonuje praw udziałowych z posiadanych akcji własnych, w tym prawa głosu.

W dniu 2 października 2013 roku, na podstawie uchwały Zarządu, Spółka dokonała podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria J. W drodze subskrypcji prywatnej objętych zostało 4.628.452 akcje serii J, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, zatem kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 925.690,40 zł, tj. do kwoty 8.310.37,40 zł. Postanowienie Sądu rejonowego dla m.st. Warszawy o zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego miało miejsce w dniu 11 października 2013 roku.

23. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2014 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
podstawowy zysk	7.484	19.133	1.028

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41.551.852	36.923.400	36.923.400
Emisja akcji	-	4.628.452	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41.551.852	41.551.852	36.923.400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	41.551.852	37.950.536	36.923.400
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,18	0,50	0,03

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 30 czerwca 2014 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki, skorygowany o koszty odsetek od obligacji, pozostałą do rozliczenia część kosztów emisji obligacji oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
rozwodniony zysk	8.676	19.445	879

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41.551.852	36.923.400	36.923.400
Emisja akcji	-	4.628.452	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41.551.852	41.551.852	36.923.400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	41.551.852	37.950.536	36.923.400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	2.368.538	2.368.538	2.565.917
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	43.920.390	40.319.074	39.489.317

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

Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,20	0,48	0,02
--	-------------	-------------	-------------

24. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Kredyty bankowe razem	110.581	87.022	166.005
Pożyczki	26.706	35.332	6.460
<i>w tym :</i>			
część krótkoterminowa	83.581	6.444	43.871
część długoterminowa	53.706	115.910	128.594

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
do 12 miesięcy	83.581	6.444	43.871
powyżej 1 roku do 3 lat	27.000	80.578	64.219
powyżej 3 do 5 lat	26.706	35.332	57.915
powyżej 5 lat	-	-	6.460
Kredyty i pożyczki razem	137.287	122.354	172.465

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
w walucie polskiej	137.287	122.354	172.465
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	137.287	122.354	172.465

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
dla kredytów w PLN	5,11-6,21%	5,53-9,53%	5,28-9,23%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
mBank S.A. aneks	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 18.01.2013	7.500	-	31.12.2014	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A. aneks	1788/10/400/04 08.11.2010 25.06.2014	4.000	-	15.03.2015	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BOŚ S.A.	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011	58.305	58.305	30.06.2015	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A. kredyt spłacony 28.01.2014	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40.000	-	28.08.2014	hipoteka na nieruchomości 68 000 tys. zł cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. Inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz wykazów, zezwoleń i upoważnień dot. inwestycji
mBank S.A.	02/204/12/Z/LF z 31.05.2012	33.500	25.276	29.05.2015	hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco
Getin Noble Bank S.A.	KRI/1443969 z 07.03.2014	43.000	27.000	20.01.2016	hipoteka na nieruchomości 64 500 tys. zł przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja z polisy, kaucja pełnomocnictwo do rachunków
Razem		186.305	110.581		

25. Zobowiązania z tytułu obligacji

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
<i>w tysiącach złotych</i>			
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	197.303	197.531	197.531
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	109.000	49.000
Koszty emisji	-	(1.470)	(1.350)
Wpływy z emisji obligacji netto	-	107.530	47.650
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	792	2.112	1.281
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(587)	(405)	(125)
Wycena obligacji	535	1.499	991
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	-	(5.068)	(5.068)
Wykup obligacji	(46.462)	(105.896)	(41.779)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	151.581	197.303	200.481
Część krótkoterminowa	70.009	51.493	85.910
Część długoterminowa	81.572	145.810	114.571
	151.581	197.303	200.481

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii I	39.062	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	08.04.2015
Obligacje zamienne serii D	30.791	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.09.2014
Obligacje zwykłe serii K	13.491	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii L	28.980	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii N	40.067	WIBOR 1M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	30.11.2016

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
<i>w tysiącach złotych</i>			
do 12 miesięcy	70.009	51.493	85.910
powyżej 1 roku do 3 lat	81.572	145.810	114.571
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	151.581	197.303	200.481

26. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
do 12 miesięcy	371	440	490
powyżej 1 roku do 3 lat	115	175	667
powyżej 3 do 5 lat	734	844	537
powyżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.220	1.459	1.694

27. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	3.853	8.833	44.188
Inwestycja Bielany Residence	1.986	48.479	46.712
Inwestycja Art. Eco	52.537	33.082	9.263
Inwestycja Hill Park Apartments	779	124	-
Pozostałe	24	19	3.706
	59.179	90.537	103.869

28. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2014 r.	334	-	334
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(125)	-	(125)
Wartość na dzień 30 czerwca 2014 r.	209	-	209
Część krótkoterminowa	209	-	209
Część długoterminowa	-	-	-
	209	-	209
Wartość na dzień 31 grudnia 2013 r.	334	-	334
Część krótkoterminowa	334	-	334
Część długoterminowa	-	-	-
	334	-	334
Wartość na dzień 30 czerwca 2013 r.	956	-	956
Część krótkoterminowa	956	-	956
Część długoterminowa	-	-	-
	956	-	956

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

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

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

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

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

Prawne

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

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

Spółka została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu to 536 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę. Rezerwa została wykorzystana częściowo w 2013 i 2014 roku. Do wykorzystania pozostaje kwota 114 tys. zł.

Spółka została pozwana przez nabywcę mieszkania z inwestycji Osiedle Platany, któremu rozwiązała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Całkowita kwota roszczenia wynosi 74 tys. zł. W 2014 roku rezerwa została częściowo wykorzystana. Do rozliczenia pozostało 54 tys. zł.

29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	19.035	25.325	50.309
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	4.278	4.278	450
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	555	641	509
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	829	2.571	623
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	24.697	32.815	51.891
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	4.278	4.278	450
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	20.419	28.537	51.441

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

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

30. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	30-cze-13 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1.251	-	1.251
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	111	-	111
180-360 dni	11	-	11
powyżej 360 dni	245	181	64
	1.618	181	1.437

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-13 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	2.808	-	2.808
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	48	-	48
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	25	-	25
	2.881	-	2.881

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	30-cze-14 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	4.949	-	4.949
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	231	-	231
180-360 dni	4	-	4
powyżej 360 dni	26	-	26
	5.210	-	5.210

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

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Stan na początek okresu	-	181	181
Zmiana odpisu aktualizującego	-	(181)	-
Stan na koniec okresu	-	-	181

Ryzyko stopy procentowej

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

a) Instrumenty finansowe - Aktywa

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

w tysiącach złotych

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	43.370	39.687	43.704
<i>Pożyczka</i>	43.370	39.292	43.704
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	822	395	-
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	4.388	2.486	1.437
<i>Pożyczka</i>	-	-	-
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	4.388	2.486	1.437
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	189.570	189.576	189.520
<i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i>	189.570	189.576	189.520
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-	-
Środki pieniężne	16.031	19.560	1.727
<i>Środki pieniężne</i>	16.031	19.560	1.727
	253.359	251.309	236.388

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:			
<i>zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</i>	-	-	-
<i>kontrakty terminowe</i>	-	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	313.956	351.360	425.908
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	137.287	122.354	172.465
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	19.035	25.325	50.309
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	151.581	197.303	200.481
<i>kaucje</i>	4.833	4.919	959
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	1.220	1.459	1.694
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-	-
	313.956	351.360	425.908

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

	30-cze-14		30-cze-13	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(1.632)	1.632	(1.230)	1.230

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

Ryzyko kursowe

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

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

Ryzyko płynności

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2014 roku łączna kwota zobowiązań Marvipol S.A. przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 233 768 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 59 179 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 233 768 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 174 589 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

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

a) Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Rezydencja ArtEco, Bielany Residence, Hill Park Apartments). Zarząd Marvipol S.A. szacuje, że w ciągu najbliższego roku Spółka podpisze umowy deweloperskie na ok. 200 - 250 mieszkań.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence i Rezydencja ArtEco), zawartych przed 30.06.2014 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.

c) Nadwyżka gotówki generowanej przez segment myjni.

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

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

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

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

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 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku.

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

Zarządzanie kapitałem

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

Wskaźnik ten wynosi na dzień 30 czerwca 2014 roku 36,21 % (31 grudnia 2013 r.: 31,60 %). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Spółki nie zmieniła się od 2008 roku.

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

31. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą

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

w tysiącach złotych

	30-cze-14	30-cze-13
do roku	426	937
1 do 5 lat	1.098	3.103
powyżej 5 lat	2.594	2.181
	4.118	6.221

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 2014 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 2 433 tys. zł (31 grudnia 2013: 2 433 tys. zł).

W okresie kończącym się 30 czerwca 2014 roku opłaty czynszowe w kwocie 1 459 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2013: 2 672 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 309 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 30 czerwca 2014 roku. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 262 tys. zł.

33. Zobowiązania warunkowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

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

w tysiącach złotych

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

01-sty-14 30-cze-14	01-sty-13 30-cze-13
-	-
296	-
-	6
-	-
300	-
-	-
596	6

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

Aleksander Chłopecki
 Cezary Kozanecki
 Konstanty Malejczyk
 Wiesław Różacki
 Jacek Jonak

01-sty-14 30-cze-14	01-sty-13 30-cze-13
18	17
-	-
12	12
18	48
-	-
48	77

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień		
	01-sty-14 30-cze-14	01-sty-13 30-cze-13	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Sprzedaż produktów i usług					
Jednostki zależne w tym:	5.113	9.717	822	365	301
JLR Centrum Sp. z o.o.	184	145	17	25	17
JLR Polska Sp. z o.o.	116	117	23	30	23
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	21	21	4	4	4
JLR Łódź Sp. z o.o.	21	22	4	4	4
Zielona Italia Sp. z o.o.	4.510	9.199	674	4	4
Marvipol Development Sp. z o.o.	16	15	13	1	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	6	6	1	1	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	6	6	1	1	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	52	68	4	5	4
Caterham Polska Sp. z o.o.	6	6	1	1	1
AML Polska Sp. z o.o.	7	8	1	2	2
M Automotive Sp. z o.o.	4	4	1	2	1
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	6	6	1	1	1
Robo Wash Sp. z o.o.	6	6	1	-	188
Marvipol Property Sp. z o.o.	5	6	1	204	1
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	6	12	1	-	2
JLR Warszawa Sp. z o.o.	46	46	-	-	9
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	6	1	1	10
Central Park Ursynów 1 Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	6	6	1	16	9
Marvipol Management sp.z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o.)	6	6	22	16	9
Gdański City Center Sp z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)	6	6	1	5	9
Verbis Gamma Sp. z o.o.	6	-	11	4	-
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	66	-	38	38	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	30	28	7	4	4
	5.143	9.745	829	369	305

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień		
	01-sty-14 30-cze-14	01-sty-13 30-cze-13	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Zakup produktów i usług					
Jednostki zależne w tym:	4.828	3.232	736	2.595	937
JLR Centrum Sp. z o.o.	28	34	2	1	5
JLR Polska Sp. z o.o.	31	33	-	-	1
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	1.221	1.049	8	2.594	8
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	3.548	2.116	726	-	923
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Robo Wash Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Central Park Ursynów I Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-
Marvipol Management sp.z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp z o.o.)	-	-	-	-	-
Gdański City Center Sp z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-
Verbis Gamma sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	-	253	-	20	134
	4.828	3.485	736	2.615	1.071

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień		
	01-sty-14 30-cze-14	01-sty-13 30-cze-13	30-cze-14	31-gru-13	30-cze-13
Otrzymane dywidendy					
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	3.485	-	-	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	1.907	-	-	-
JLR Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	1.111	-	-	-
	-	6.503	-	-	-

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-13	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-cze-14
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
JLR Warszawa Sp. z o.o.	4.533	-	-	189	196	4.526
Prosta 32 Sp. z o.o.	1.700	-	-	63	-	1.763
Marvipol TM Sp. z o.o.	6.100	-	-	253	311	6.042
JLR Polska Sp. z o.o.	14.396	-	-	602	623	14.375
Zielona Italia Sp. z o.o.	8.602	-	8602	146	146	-
	35.331	-	8.602	1.253	1.276	26.706

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-13	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-cze-14
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
M Automotive Sp. z o.o.	555	-	-	23	16	562
Marvipol Development Sp. z o.o.	25.142	-	-	861	-	26.003
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	1.500	-	31	21	1.510
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	1.100	15	-	46	9	1.152
Robo Wash Sp. z o.o.	1.106	275	-	45	-	1.426
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	11.389	865	-	458	-	12.712
Marvipol Management Sp z o.o.	-	5	-	-	-	5
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	-	-	-	-	-	-
	39.292	2.660	-	1.464	46	43.370

35. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 30 maja 2014 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul.Kopernika 34, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 10 lipca 2014 roku. Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2014 rok wynosi 20 tys. zł.

36. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Udział %

	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2013
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.*	0,21%	0,21%	0,21%
Zielona Italia Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Łódź Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Caterham Polska Sp. z o.o.	100%	100%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Robo Wash Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Property Sp. z o.o.**	90%	90%	0%
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Central Park Ursynów I Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Management sp.z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum	100%		
Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp z o.o.)		100%	100%
Gdański City Center Sp z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Verbis Gamma Sp. z o.o.***	0%	0%	0%
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA****	0%	0%	0%

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

Marvipol S.A. - 0,21% ,

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

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

Marvipol S.A. - 90% ,

Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - 10% .

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

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

37. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2014 roku: 4,1609 PLN/EUR (na 31 grudnia 2013 r.: 4,1472 PLN/EUR, na 30 czerwca 2013 r.: 4,3292 PLN)

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 pierwszej połowie 2014 roku 4,1784 PLN/EUR; (w 2013 r.: 4,2110 PLN/EUR, w pierwszej połowie 2013 r.: 4,2140 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	30-06-2014		31-12-2013		30-06-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
Aktywa razem	596.429	143.341	659.424	159.005	705.736	163.018
Aktywa trwałe	242.681	58.324	242.187	58.398	247.318	57.128
Aktywa obrotowe	353.748	85.017	417.237	100.607	458.418	105.890
Pasywa razem	596.429	143.341	659.424	159.005	705.736	163.017
Kapitał własny	215.977	51.906	208.493	50.273	170.364	39.352
Zobowiązania długoterminowe	146.684	35.253	273.146	65.863	248.835	57.478
Zobowiązania krótkoterminowe	233.768	56.182	177.785	42.869	286.537	66.187

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2014 - 30-06-2014		01-01-2013 - 30-06-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	128.778	30.820	18.122	4.300
Koszty sprzedaży	(108.110)	(25.874)	(15.209)	(3.609)
Zyski z inwestycji	1.585	379	8.213	1.949
Zysk na działalności operacyjnej	22.253	5.326	11.126	2.640
Koszty finansowe netto	(12.912)	(3.090)	(11.335)	(2.690)
Zysk przed opodatkowaniem	9.341	2.236	(209)	(50)
Podatek dochodowy	(1.857)	(444)	1.237	294
Zysk netto za rok obrotowy	7.484	1.791	1.028	244

38. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2014 do 30 czerwca 2014 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 czerwca 2014 roku.

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

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

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

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

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

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

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

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Warszawa, dnia 21 sierpnia 2014 roku