

**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

**Skrócone skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe  
za III kwartał 2013 roku**

## Spis treści

Strona

### **Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skonsolidowany bilans	4
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	6
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2013 r.

	Nota	01-sty-13 30-wrz-13	01-sty-12 30-wrz-12
<i>w tysiącach złotych</i>			
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	4	272 045	228 544
Pozostałe przychody operacyjne	5	17 494	6 226
		<b>289 539</b>	<b>234 770</b>
Amortyzacja		(2 644)	(2 423)
Zużycie materiałów i energii		(3 429)	(4 078)
Usługi obce	7	(67 221)	(40 558)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(12 106)	(12 759)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6	(161 201)	(158 622)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(18 890)	(11 258)
Zyski z inwestycji	10	873	5 364
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>24 921</b>	<b>10 436</b>
Koszty finansowe	11	(11 043)	(10 943)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>13 878</b>	<b>(507)</b>
Podatek dochodowy	12	(3 269)	(2 137)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>10 609</b>	<b>(2 644)</b>
<b>w tym przypadający na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		10 609	(2 644)
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>		<b>10 609</b>	<b>(2 644)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>10 609</b>	<b>(2 644)</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>10 609</b>	<b>(2 644)</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję</b>			
Podstawowy (zł)	22	0,29	(0,07)
Rozwodniony (zł)	22	0,27	(0,06)

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2013 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30-wrz-13	30-cze-13	31-gru-12	30-wrz-12
<b>Aktywa</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	13	55 649	56 097	56 963	45 653
Wartości niematerialne	14	1 007	1 049	1 110	1 127
Prawo z tytułu wieczystego użytkowania		3 282	3 318	3 356	3 375
Nieruchomości inwestycyjne	15	81 188	81 188	83 750	101 974
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		3 128	2 433	-	2 915
Pozostałe należności długoterminowe	16	76	76	11 884	241
Pozostałe inwestycje długoterminowe		16 394	16 027	15 411	15 059
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	9 239	8 017	7 530	10 628
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>169 963</b>	<b>168 205</b>	<b>180 004</b>	<b>180 972</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>					
Zapasy	18	785 008	728 398	645 904	613 393
Inwestycje krótkoterminowe	19	-	-	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		58	20	2 319	1 285
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	59 305	53 039	30 124	37 249
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		4 988	5 177	-	4 612
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	20 573	30 122	3 562	10 419
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>869 932</b>	<b>816 756</b>	<b>681 909</b>	<b>666 958</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 039 895</b>	<b>984 961</b>	<b>861 913</b>	<b>847 930</b>

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2013 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30-wrz-13	30-cze-13	31-gru-12	30-wrz-12
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>					
<b>Kapitał własny</b>					
Kapitał zakładowy	21	7 385	7 385	7 385	7 385
Kapitał zapasowy		11 734	11 734	11 734	11 734
Kapitał rezerwowy		32 663	32 663	35 911	35 911
Akcje własne		(816)	(816)	(766)	(615)
Zyski zatrzymane		173 746	173 710	163 137	142 767
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>224 712</b>	<b>224 676</b>	<b>217 401</b>	<b>197 182</b>
<b>Udziały mniejszości</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>224 712</b>	<b>224 676</b>	<b>217 401</b>	<b>197 182</b>
<b>Zobowiązania</b>					
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	178 098	168 507	184 469	213 894
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	1 575	1 705	1 531	1 607
Pozostałe zobowiązania	28	400	450	1 389	1 689
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	24 239	24 410	24 764	24 761
Rezerwy	27	3 128	2 433	-	2 915
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	115 116	114 571	85 607	125 334
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>322 556</b>	<b>312 076</b>	<b>297 760</b>	<b>370 200</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	40 892	51 641	18 207	16 837
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	753	813	999	990
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		23	2 218	464	58
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	158 045	143 208	89 318	69 600
Przychody przyszłych okresów	26	225 173	158 153	124 699	131 950
Rezerwy	27	6 016	6 266	1 141	5 703
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	61 725	85 910	111 924	55 410
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>492 627</b>	<b>448 209</b>	<b>346 752</b>	<b>280 548</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>815 183</b>	<b>760 285</b>	<b>644 512</b>	<b>650 748</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>1 039 895</b>	<b>984 961</b>	<b>861 913</b>	<b>847 930</b>

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2013 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-13 30-wrz-13</b>	<b>01-sty-12 30-wrz-12</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>10 609</b>	<b>(2 644)</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	2 644	2 423
Amortyzacja z tytułu prawa wieczystego użytkowania	74	57
Przychody z tytułu odsetek i udziału w zyskach (dywidendy)	(1 094)	(527)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	(4 656)
Koszty finansowe	5 515	7 369
Zysk/strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	292	-
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(111)	(4)
Likwidacja środków trwałych	29	11
Podatek dochodowy	3 269	2 137
Zmiana stanu zapasów	(114 836)	(123 024)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(17 373)	(1 767)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(113)	(190)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów leasingu	67 738	(6 058)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	100 474	78 512
Rozliczenie obligacji serii B	(5 068)	-
Koszty emisji obligacji	226	2 339
Podatek zwrócony	2 333	1 328
Podatek zapłacony	(6 016)	(4 035)
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>48 592</b>	<b>(48 729)</b>

*Sławomir Horbaczewski*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Mariusz Książek*  
/Prezes Zarządu/

*Mariusz Poławski*  
/Członek Zarządu/

*Marcin Dąbrowski*  
/Członek Zarządu/

*Beata Cukrowska*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2013 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-13 30-wrz-13</b>	<b>01-sty-12 30-wrz-12</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Odsetki otrzymane	5	146
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	2 270	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	95	4
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(871)	(2 201)
Pożyczki udzielone	-	(14 560)
Pożyczki spłacone	106	107
Skup akcji własnych	(50)	(3 118)
Sprzedaż akcji własnych		12 685
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 555</b>	<b>(6 937)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z emisji obligacji	49 000	-
Wykup obligacji	(69 812)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	48 494	241 303
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(32 180)	(161 397)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 104)	(1 129)
Odsetki zapłacone	(27 534)	(27 772)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(33 136)</b>	<b>51 005</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>17 011</b>	<b>(4 661)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 562	15 080
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>20 573</b>	<b>10 419</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>1 370</b>	<b>456</b>

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2013 r.

w tysiącach złotych

	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2012 r.</b>	<b>7 385</b>	<b>(8 740)</b>	<b>10 292</b>	<b>23 117</b>	<b>158 205</b>	<b>190 259</b>	<b>190 259</b>
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	(2 644)	(2 644)	(2 644)
Kapitał na nabycie akcji własnych	-	(3 118)	-	12 794	(12 794)	(3 118)	(3 118)
Nabycie akcji własnych	-	11 243	-	-	-	11 243	11 243
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia	-	-	1 442	-	-	1 442	1 442
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2012 r.</b>	<b>7 385</b>	<b>(615)</b>	<b>11 734</b>	<b>35 911</b>	<b>142 767</b>	<b>197 182</b>	<b>197 182</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 października 2012 r.</b>	<b>7 385</b>	<b>(615)</b>	<b>11 734</b>	<b>35 911</b>	<b>142 767</b>	<b>197 182</b>	<b>197 182</b>
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	20 370	20 370	20 370
Kapitał na nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	(151)	-	-	-	(151)	(151)
Wartość sprzedanych akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych	0	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 r.</b>	<b>7 385</b>	<b>(766)</b>	<b>11 734</b>	<b>35 911</b>	<b>163 137</b>	<b>217 401</b>	<b>217 401</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.</b>	<b>7 385</b>	<b>(766)</b>	<b>11 734</b>	<b>35 911</b>	<b>163 137</b>	<b>217 401</b>	<b>217 401</b>
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	10 609	10 609	10 609
Kapitał na nabycie akcji własnych	-	-	-	(3 248)	-	(3 248)	(3 248)
Nabycie akcji własnych	-	(50)	-	-	-	(50)	(50)
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2013 r.</b>	<b>7 385</b>	<b>(816)</b>	<b>11 734</b>	<b>32 663</b>	<b>173 746</b>	<b>224 712</b>	<b>224 712</b>

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/



## 1. Dane Spółki

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

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 r. (KRS 0000250733) po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 r. i była wpisana do rejestru handlowego pod numerem RHB 47106.

Przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych zgodnie z ich statutem/umowami spółek są:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- sprzedaż hurtowa i detaliczna pojazdów mechanicznych oraz części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych,
- działalność rachunkowo - księgową.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 30 września 2013 roku i obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą”).

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

## 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34.

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

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-wrz-13	30-wrz-12	30-wrz-13	30-wrz-12	30-wrz-13	30-wrz-12	30-wrz-13	30-wrz-12	30-wrz-13	30-wrz-12	30-wrz-13	30-wrz-12
<b>Działalność kontynuowana</b>												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	61 057	24 117	7 184	7 078	199 413	191 652	4 391	5 697	-	-	272 045	228 544
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	2 267	753	99	126	104	115	1 618	1 016	(4 088)	(2 010)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	13 402	1 640	7	49	2 200	3 746	1 885	791	-	-	17 494	6 226
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>76 726</b>	<b>26 510</b>	<b>7 290</b>	<b>7 253</b>	<b>201 717</b>	<b>195 513</b>	<b>7 894</b>	<b>7 504</b>	<b>(4 088)</b>	<b>(2 010)</b>	<b>289 539</b>	<b>234 770</b>
Wynik segmentu	5 529	(10 293)	304	488	18 518	13 760	(303)	1 117	-	-	24 048	5 072
Nieprzypisane koszty											-	-
Zyski z inwestycji											873	5 364
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>											<b>24 921</b>	<b>10 436</b>
Koszty finansowe											(11 043)	(10 943)
Podatek dochodowy											(3 269)	(2 137)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej</b>											<b>10 609</b>	<b>(2 644)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>											-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej											-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>											<b>10 609</b>	<b>(2 644)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>											-	-
Inne całkowite dochody (netto)											-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>											<b>10 609</b>	<b>(2 644)</b>

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska			Myjnię			Sprzedaż samochodów			Najem			Eliminacje			Skonsolidowane		
	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
Aktywa segmentu	782 703	674 776	616 795	8 698	9 254	9 189	136 812	81 013	120 589	121 128	121 995	120 490	(41 962)	(31 078)	(31 078)	1 007 379	855 960	835 985
Nieprzypisane aktywa																32 516	5 953	11 945
<b>Aktywa razem</b>																<b>1 039 895</b>	<b>861 913</b>	<b>847 930</b>
Zobowiązania segmentu	452 995	359 785	317 805	2 669	4 251	3 922	89 862	42 181	42 432	68 368	63 435	62 320	(41 961)	(53 041)	(31 078)	571 933	416 611	395 401
Nieprzypisane zobowiązania																243 250	227 901	255 347
<b>Zobowiązania razem</b>																<b>815 183</b>	<b>644 512</b>	<b>650 748</b>
Wydatki inwestycyjne	602	2 369	852	18	35	510	40	469	358	211	-	481	-	-	-	871	2 873	2 201
Amortyzacja	987	980	589	642	565	554	1 005	1 557	1 169	10	174	111	-	-	-	2 644	3 276	2 423

#### 4. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-13</b>	<b>30-wrz-12</b>
Przychody ze sprzedaży mieszkań	56 126	23 376
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	189 976	182 227
Przychody z najmu	4 391	5 697
Przychody z usług myjni samochodowych	7 184	7 078
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	14 368	10 166
	<b>272 045</b>	<b>228 544</b>

#### 5. Pozostałe przychody

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-13</b>	<b>30-wrz-12</b>
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	206	331
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	111	4
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	97	1 733
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	2	81
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	533	790
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	7 863	1 683
Odsetki	71	53
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych*	5 068	
Inne	3 543	1 551
	<b>17 494</b>	<b>6 226</b>

\*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.

#### 6. Wartość sprzedanych towarów i usług

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-13</b>	<b>30-wrz-12</b>
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(155 336)	(152 864)
Wartość sprzedanych usług	(5 865)	(5 758)
	<b>(161 201)</b>	<b>(158 622)</b>

Wartość sprzedanych usług dotyczą głównie kosztów z tytułu usług napraw samochodów oraz usług napraw gwarancyjnych samochodów.

#### 7. Usługi obce

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-13</b>	<b>30-wrz-12</b>
Koszt budowy mieszkań	(44 047)	(20 620)
Inne	(23 174)	(19 938)
	<b>(67 221)</b>	<b>(40 558)</b>

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-13</b>	<b>30-wrz-12</b>
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących należności	(148)	(606)
Koszty z tytułu poniesionych szkód	(60)	(105)
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(254)	(12)
Podatki i opłaty	(1 334)	(1 184)
Koszty reprezentacji	(200)	(314)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(8 260)	(1 261)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(1 562)	(1 872)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(1 477)	(1 305)
Ubezpieczenia	(814)	(809)
Reklama	(1 928)	(2 346)
Inne	(2 853)	(1 444)
	<b>(18 890)</b>	<b>(11 258)</b>

## 9. Koszty świadczeń pracowniczych

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-13</b>	<b>30-wrz-12</b>
Wynagrodzenia	(9 966)	(10 464)
Ubezpieczenia społeczne	(2 140)	(2 295)
	<b>(12 106)</b>	<b>(12 759)</b>

## 10. Zyski z inwestycji

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-13</b>	<b>30-wrz-12</b>
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1 094	394
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	231	133
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	(292)	4 656
Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnej	(232)	-
Inne	72	181
	<b>873</b>	<b>5 364</b>

## 11. Koszty finansowe

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-13</b>	<b>30-wrz-12</b>
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(5 414)	(7 232)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(101)	(137)
Koszty obsługi obligacji	(2 323)	(2 501)
Prowizje	(575)	(16)
Inne	(2 630)	(1 057)
	<b>(11 043)</b>	<b>(10 943)</b>

## 12. Podatek dochodowy

### Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

	30-wrz-13	30-wrz-12
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>		
Podatek dochodowy za okres	5 503	2 359
	<b>5 503</b>	<b>2 359</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(2 234)	(222)
Zmiana stawek podatkowych	-	-
Ujęcie podatku odroczonego w odniesieniu do pozycji nie ujętych w latach poprzednich	-	-
	<b>(2 234)</b>	<b>(222)</b>
Podatek dochodowy bez podatku od sprzedaży działalności zaniechanej oraz udziału w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	<b>(2 234)</b>	<b>(222)</b>
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	-	-
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	-	-
	<b>(2 234)</b>	<b>(222)</b>
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	<b>3 269</b>	<b>2 137</b>

### Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	30-wrz-13	30-wrz-12
Zysk netto za okres	10 609	(2 644)
Podatek dochodowy	3 269	2 137
Zysk przed opodatkowaniem	<b>13 878</b>	<b>(507)</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	2 637	(96)
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	632	2 233
	<b>3 269</b>	<b>2 137</b>

### 13. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

#### Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.

Nabycie

Przeniesienia do innych aktywów

Przeniesienia ze środków trwałych w budowie

Przeniesienia inne

Zbycie

Likwidacja

Wartość brutto na dzień 30 września 2012 r.

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.

Nabycie

Przeniesienie ze środków trwałych w budowie

Przeniesienie inne

Przeniesienie do innych aktywów

Zbycie

Likwidacja

Wartość brutto na dzień 30 września 2013 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	28 423	6 856	2 546	5 176	4 742	49 198
Nabycie	-	-	1 143	54	373	854	2 424
Przeniesienia do innych aktywów	-	8 401	-	-	-	-	8 401
Przeniesienia ze środków trwałych w budowie	-	-	4	-	182	(186)	-
Przeniesienia inne	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	(89)	-	-	(89)
Likwidacja	-	-	-	-	(11)	-	(11)
Wartość brutto na dzień 30 września 2012 r.	1 455	36 824	8 003	2 511	5 720	5 410	59 923
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	1 455	48 393	8 056	2 511	6 187	5 445	72 047
Nabycie	-	-	32	369	146	685	1 232
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	55	-	-	(55)	-
Przeniesienie inne	-	-	127	53	30	-	210
Przeniesienie do innych aktywów	-	-	(362)	(53)	(30)	-	(445)
Zbycie	-	-	(11)	(655)	-	-	(666)
Likwidacja	-	-	(201)	(8)	(14)	-	(223)
Wartość brutto na dzień 30 września 2013 r.	1 455	48 393	7 696	2 217	6 319	6 075	72 155

w tysiącach złotych

#### Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r.

Amortyzacja za okres

Przeniesienia inne

Zbycie

Inne

Likwidacja

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2012 r.

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.

Amortyzacja za okres

Przeniesienie inne

Przeniesienie do innych aktywów

Zbycie

Inne

Likwidacja

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2013 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r.	-	(4 983)	(3 609)	(1 325)	(2 543)	-	(12 460)
Amortyzacja za okres	-	(744)	(694)	(297)	(608)	-	(2 343)
Przeniesienia inne	-	433	-	-	-	-	433
Zbycie	-	-	-	89	-	-	89
Inne	-	-	-	-	5	-	5
Likwidacja	-	-	-	-	6	-	6
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2012 r.	-	(5 294)	(4 303)	(1 533)	(3 140)	-	(14 270)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	(5 560)	(4 558)	(1 623)	(3 343)	-	(15 084)
Amortyzacja za okres	-	(999)	(702)	(260)	(572)	-	(2 533)
Przeniesienie inne	-	-	(124)	(53)	(30)	-	(207)
Przeniesienie do innych aktywów	-	-	359	53	30	-	442
Zbycie	-	-	11	651	-	-	662
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	200	-	14	-	214
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2013 r.	-	(6 559)	(4 814)	(1 232)	(3 901)	-	(16 506)

#### Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2012 r.

Na dzień 30 września 2012 r.

Na dzień 1 stycznia 2013 r.

Na dzień 30 września 2013 r.

Na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	23 440	3 247	1 221	2 633	4 742	36 738
Na dzień 30 września 2012 r.	1 455	31 530	3 700	978	2 580	5 410	45 653
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	1 455	42 833	3 498	888	2 844	5 445	56 963
Na dzień 30 września 2013 r.	1 455	41 834	2 882	985	2 418	6 075	55 649

**14. Wartości niematerialne**

w tysiącach złotych

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.</b>	778	400	1 178
Nabycie	-	393	393
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	(84)	(84)
Zbycie	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2012 r.</b>	<b>778</b>	<b>709</b>	<b>1 487</b>

<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.</b>	778	709	1 487
Nabycie	-	8	8
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Zbycie	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2013 r.</b>	<b>778</b>	<b>717</b>	<b>1 495</b>

**Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości**

<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r., w tym:</b>	-	(353)	(353)
Amortyzacja za okres	-	(80)	(80)
Likwidacja	-	73	73
Zbycie	-	-	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2012 r.</b>	<b>-</b>	<b>(360)</b>	<b>(360)</b>

<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r., w tym:</b>	-	(377)	(377)
Amortyzacja za okres	-	(111)	(111)
Likwidacja	-	-	-
Zbycie	-	-	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2013 r.</b>	<b>-</b>	<b>(488)</b>	<b>(488)</b>

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość netto</b>			
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	778	47	825
Na dzień 30 września 2012 r.	778	349	1 127
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	778	332	1 110
Na dzień 30 września 2013 r.	<b>778</b>	<b>229</b>	<b>1 007</b>

**Amortyzacja wartości niematerialnych**

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.



## 15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>83 750</b>	<b>113 270</b>	<b>113 270</b>
Poniesione nakłady	-	2 453	2 377
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(2 562)	-	-
Zmiana wartości godziwej	-	(761)	4 656
Przeniesienie do zapasów	-	(9 496)	(9 495)
Przeniesienie na środki trwałe	-	(21 716)	(10 148)
Przeniesienie z środków trwałych	-	-	1 314
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>81 188</b>	<b>83 750</b>	<b>101 974</b>

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

- część budynku biurowego "Prosta Tower" z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej 32. Wycena nieruchomości została dokonana przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej netto. Pozostała część budynku, która jest użytkowana przez Spółkę została zaprezentowana jako środek trwały. Podziału w/w budynku na środek trwały i nieruchomość inwestycyjną dokonano wykorzystując stosunek powierzchni wynajmowanej przez Marvipol S.A. do powierzchni użytkowej budynku.

Pozostałe wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały dokonane w szczególności 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 2012 roku) oraz szacunkach Zarządu.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 81 188 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 83 750 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

## 16. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	76	76	241
Należności z tytułu dostaw i usług	-	11 808	-
	<b>76</b>	<b>11 884</b>	<b>241</b>

Na dzień 30 września 2013 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Abrahama w Gdańsku w kwocie 76 tys. zł. (31 grudnia 2012 roku: 76 tys. zł). Należności z tytułu sprzedaży znaku towarowego w kwocie 11 808 tys. zł na dzień 31 grudnia 2012 roku zostały wykazane w pozycji należności z tytułu dostaw i usług (nota 19).

**17. Podatek odroczony**

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

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-13	31-gru-12
Rzeczowe aktywa trwałe	69	76	(1 388)	(1 244)	(1 319)	(1 168)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 817)	(2 187)	(1 817)	(2 187)
Znak towarowy	-	-	(207)	(4 878)	(207)	(4 878)
Czynsz	-	-	(30)	(35)	(30)	(35)
Amortyzacja	7	-	(5 793)	-	(5 786)	-
Audyt	-	5	-	-	-	5
Wycena nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy	1 612	2 786	(2 097)	(1 099)	(485)	1 687
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	175	252	(1)	(262)	174	(10)
Pożyczki udzielone i otrzymane	178	35	(1 014)	(562)	(836)	(527)
Świadczenia pracownicze	120	129	-	-	120	129
Odpisy na należności	1 824	1 824	(1 824)	(1 824)	-	-
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	604	1 620	(481)	(1 227)	123	393
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	2 759	8 965	(2 256)	(14 578)	503	(5 613)
Wycena gruntów - Kłobucka	-	-	-	(7 662)	-	(7 662)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	12 932	12 150	-	-	12 932	12 150
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Udziały P.Z - BUD	-	-	(7 662)	-	(7 662)	-
Odsetki od pożyczki	817	533	(303)	(150)	514	383
Odsetki od obligacji i kredytów	658	1 422	(8 248)	(7 686)	(7 590)	(6 264)
Odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości	270	270	-	-	270	270
Odpisy na zapasy	23	23	-	-	23	23
Rezerwy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	7	32	(489)	(517)	(482)	(485)
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>22 055</b>	<b>30 122</b>	<b>(37 055)</b>	<b>(47 356)</b>	<b>(15 000)</b>	<b>(17 234)</b>
Kompensata	(12 816)	(22 592)	12 816	22 592	-	-
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>	<b>9 239</b>	<b>7 530</b>	<b>(24 239)</b>	<b>(24 764)</b>	<b>(15 000)</b>	<b>(17 234)</b>

**Zmiana różnic przejściowych w okresie**

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-2012	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-wrz-2013
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 168)	(151)	(1 319)
Nieruchomości inwestycyjne	(2 187)	370	(1 817)
Znak towarowy	(4 878)	4 671	(207)
Czynsz	(35)	5	(30)
Amortyzacja	-	(5 786)	(5 786)
Audyt	5	(5)	-
Wycena nieruchomości	-	-	-
Zapasy	1 687	(2 172)	(485)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(10)	184	174
Pożyczki udzielone i otrzymane	(527)	(309)	(836)
Świadczenia pracownicze	129	(9)	120
Odpisy na należności	-	-	-
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	393	(270)	123
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(5 613)	6 116	503
Wycena gruntów - Kłobucka	(7 662)	7 662	-
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	12 150	782	12 932
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Udziały P.Z - BUD	-	(7 662)	(7 662)
Odsetki od pożyczki	383	131	514
Odsetki od obligacji i kredytów	(6 264)	(1 326)	(7 590)
Odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości	270	-	270
Odpisy na zapasy	23	-	23
Rezerwy	-	-	-
Pozostałe	(485)	3	(482)
	<b>(17 234)</b>	<b>2 234</b>	<b>(15 000)</b>

## 18. Zapasy

w tysiącach złotych	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
Produkty w toku	714 562	553 318	546 959
Wyroby gotowe	8 580	52 685	1 798
Towary	61 866	39 901	64 636
	<b>785 008</b>	<b>645 904</b>	<b>613 393</b>
w tym:			
koszty finansowania zewnętrznego	77 781	56 246	52 162

### Podział zapasów na dzień 30 września 2013 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	122	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	151 372	1 657	-
Inwestycja Hill Park Apartments	94 422	-	-
Inwestycja Art Eco Rezydencja	96 123	-	-
Inwestycja Bielany Residence	119 837	-	-
Inwestycja Mikołajki	10 055	-	-
Inwestycja Zielona Italia	77 646	6 801	-
Inwestycja Kłobucka	165 107	-	-
Samochody i części	-	-	61 648
Magazyn myjnie	-	-	218
	<b>714 562</b>	<b>8 580</b>	<b>61 866</b>

## 19. Inwestycje krótkoterminowe oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
Należności z tytułu dostaw i usług	49 020	20 088	21 640
Pozostałe należności	465	1 866	1 186
Należności z tytułu podatków	6 317	5 603	12 070
Rozliczenia międzyokresowe	2 422	2 152	1 609
Wykup akcji własnych	-	43	134
Naprawy gwarancyjne	1 081	372	610
	<b>59 305</b>	<b>30 124</b>	<b>37 249</b>

## 20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
Środki pieniężne w kasie	619	475	651
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	19 954	3 087	9 768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	<b>20 573</b>	<b>3 562</b>	<b>10 419</b>

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

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 30 września 2013 roku wynosi 1 370 tys. zł.

## 21. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Akcje		
	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	0	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20

### Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2013 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 663 323	29 663 323	5 932 665	80,34%	80,34%
Marvipol S.A.	80 928	80 928	16 186	0,22%	0,22%
Inne podmioty	7 179 149	7 179 149	1 435 830	19,44%	19,44%
	<b>36 923 400</b>	<b>36 923 400</b>	<b>7 384 680</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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.

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 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 września 2013 roku łącznie 80 928 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty.

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

## 22. Zysk przypadający na jedną akcję

### Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 września 2013 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	30-wrz-13	30-wrz-12
podstawowy zysk netto	<b>10 609</b>	<b>(2 644)</b>

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

<i>Średnia ważona liczba akcji zwykłych</i>	30-wrz-13	30-wrz-12
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<b>36 923 400</b>	<b>36 923 400</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu</b>	<b>36 923 400</b>	<b>36 923 400</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,29</b>	<b>(0,07)</b>

### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 30 września 2013 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki Dominującej, 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-wrz-13	30-wrz-12
rozwodniony zysk netto	<b>10 766</b>	<b>(2 624)</b>

### *Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)*

	30-wrz-13	30-wrz-12
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<b>36 923 400</b>	<b>36 923 400</b>

	30-wrz-13	30-wrz-12
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	2 368 538	5 877 307
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu</b>	<b>39 291 938</b>	<b>42 800 707</b>

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

<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję</b>	<b>0,27</b>	<b>(0,06)</b>
--	-------------	---------------

### 23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych.

#### Kredyty i pożyczki wg rodzaju

w tysiącach złotych

	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
Kredyty bankowe razem	218 990	202 676	230 731
Pożyczki razem	-	-	203
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	40 892	18 207	16 837
część długoterminowa	178 098	184 469	213 894

#### Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
do 12 miesięcy	40 892	18 207	16 837
powyżej 1 roku do 3 lat	87 924	93 094	121 576
powyżej 3 do 5 lat	90 174	90 781	91 396
powyżej 5 lat	0	594	922
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>218 990</b>	<b>202 676</b>	<b>230 731</b>

#### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

w tysiącach złotych

	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
w walucie polskiej	215 023	202 676	200 884
w walutach obcych	3 967	-	29 847
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>218 990</b>	<b>202 676</b>	<b>230 731</b>

W Grupie 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
DnB Nord Polska S.A. kredyt spłacony 12.06.2013	1015063965 05.10.2006	1 935	-	04.10.2016	hipoteka zwykła łączna na nieruchomościach 1.935 tys. zł hipoteka kaucyjna łączna na nieruchomościach 1.000 tys. zł weksel in blanco cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, maszyn i urządzeń, pełnomocnictwo do rachunku poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR przewłaszczenie maszyn i urządzeń myjni o łącznej wartości min. 400 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł
BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB 17.07.2006	80 000	12 323	30.10.2014	hipoteka zwykła na nieruchomości 39 922 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 3 500 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Osiedle Platany, Villa Avanti, Apartamenty Mokotów Park I etap
BRE Bank S.A.	02/316/06/Z/VV 17.07.2006	7 500	4 673	31.12.2013	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A.	1788/10/400/04 08.11.2010	4 000	-	28.06.2014	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BRE Bank S.A. aneks	02/579/10/Z/LF 17.12.2010 21.11.2011	27 500	18 364	30.10.2014	hipoteka kaucyjna na nieruchomości 41 250 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Apartamenty Mokotów Park II i III etap
BOŚ S.A.*	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011	58 305	58 021	30.06.2015	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku



Bank Millennium S.A. kredyt spłacony 14.06.2013	2860/11/406/04 z 21.07.2011	2 500	-	20.07.2014	hipoteka na nieruchomości 4 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	30 197	27.01.2014	hipoteka na nieruchomości 68 000 tys. zł cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. Inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz wykazów, zezwoleń i upoważnień dot. inwestycji
BRE Bank S.A.	02/204/12/Z/LF z 31.05.2012	33 500	28 651	29.05.2015	hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco
BRE Bank S.A. aneks	02/105/11/Z/FA 10.03.2011 21.11.2011	32 153	32 153	28.02.2016	hipoteka umowna na nieruchomości 48 229 tys. zł cesja wierzytelności od najemców zastaw rejestrowy na udziałach Marvipol Development Sp. z o.o. weksel własny blokada środków na rachunku cesji do 1 000 tys. zł
BRE Bank S.A. kredyt spłacony 14.06.2013	02/047/08/Z/IN 03.03.2008	3 750	-	27.10.2013	hipoteka zwykła na nieruchomości 3 750 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 300 tys. zł
Bank BPH S.A.	188/2008 30.12.2008	31 000	24 620	26.06.2015	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Bank BPH S.A.	803341765/107/2010 19.08.2010	4 800	3 966	26.06.2015	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym kredytobiorcy
Bank Millennium S.A.	2129/11/408/04 03.03.2011	25 000	6 022	31.03.2014	hipoteka pierwszorzędna na nieruchomości 42 500 tys. zł zastaw rejestrowy na udziałach Zielona Italia Sp. z o.o. cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą na bank przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz zezwoleń dot. inwestycji

Bank BPH S.A. kredyt spłacony 16.07.2013	14769059/143/2011 28.07.2011	3 000	-	31.07.2019	hipoteka umowna na nieruchomości 10 430 tys. zł poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Bank BPH S.A. kredyt spłacony 16.07.2013	14769059/144/2011 28.07.2011	4 000	-	26.06.2015	hipoteka umowna na nieruchomości 10 430 tys. zł poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A.	6620/13/406/04 30.09.2013	7 400	-	29.09.2021	hipoteka na nieruchomości 12 580 tys. zł pełnomocnictwo do rachunku
<b>Razem</b>		<b>358 943</b>	<b>218 990</b>		

## 24. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	70 191	70 191	70 191
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	197 057	148 057	132 762
Koszty emisji	(10 440)	(8 970)	(8 970)
Wpływy z emisji obligacji netto	256 808	209 278	193 983
Część ujęta w kapitałach własnych	(2 811)	(6 059)	(6 059)
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	7 772	6 076	5 298
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	9 202	7 486	6 772
Rozliczenie zakupu	(5 068)		
Wykup obligacji	(89 062)	(19 250)	(19 250)
<b>Razem</b>	<b>176 841</b>	<b>197 531</b>	<b>180 744</b>
Część krótkoterminowa	61 725	111 924	55 410
Część długoterminowa	115 116	85 607	125 334
	<b>176 841</b>	<b>197 531</b>	<b>180 744</b>

## Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia
Obligacje zwykłe serii F	30 000	stałe	blokada finansowa na 5 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii G	10 000	stałe	blokada finansowa na 1,66 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii H	20 000	stałe	blokada finansowa na 3,32 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii I	39 062	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zamienne serii D	30 791	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zamienne serii K	16 020	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach
Obligacje zamienne serii L	28 980	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach
Obligacje zamienne serii M	4 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach

## Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
do 12 miesięcy	61 725	111 924	56 122
powyżej 1 roku do 3 lat	115 116	85 607	124 622
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	<b>176 841</b>	<b>197 531</b>	<b>180 744</b>

**25. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-13</b>	<b>31-gru-12</b>	<b>30-wrz-12</b>
do 12 miesięcy	753	999	990
powyżej 1 roku do 3 lat	1 092	966	901
powyżej 3 do 5 lat	483	565	706
powyżej 5 lat	-	-	-
	<b>2 328</b>	<b>2 530</b>	<b>2 597</b>

**26. Przychody przyszłych okresów**

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-13</b>	<b>31-gru-12</b>	<b>30-wrz-12</b>
Inwestycja Mokotów Residence	-	-	33
Inwestycja Villa Avanti	-	-	14
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	71 115	28 608	18 722
Inwestycja Bielany Residence	69 408	21 615	14 203
Inwestycja Art Eco	20 169	279	193
Inwestycja Zielona Italia	63 154	71 153	97 566
Zaliczka na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	1 626	-
Czynsze	945	1 046	-
Zaliczka na dostawy	-	-	1 219
Odszkodowania i kary umowne	372	372	-
Pozostałe	10	-	-
	<b>225 173</b>	<b>124 699</b>	<b>131 950</b>

**27. Rezerwy**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Naprawy gwarancyjne</b>	<b>Prawne</b>	<b>Inne</b>	<b>Suma</b>
Wartość na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	989	152	1 141
Zwiększenia/Utworzenie	8 115	-	45	8 160
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(98)	(59)	(157)
Wartość na dzień 30 września 2013 r.	<b>8 115</b>	<b>891</b>	<b>138</b>	<b>9 144</b>
Część długoterminowa	3 128	-	-	3 128
Część krótkoterminowa	4 987	891	138	6 016
	<b>8 115</b>	<b>891</b>	<b>138</b>	<b>9 144</b>
Wartość na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	<b>989</b>	<b>152</b>	<b>1 141</b>
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	989	152	1 141
Wartość na dzień 30 września 2012 r.	<b>7 527</b>	<b>943</b>	<b>148</b>	<b>8 618</b>
Część długoterminowa	2 915	-	-	2 915
Część krótkoterminowa	4 612	943	148	5 703

## **Prawne**

W III kwartale 2013 roku w Grupie nie zostały utworzone rezerwy na sprawy sporne.

Informacje dotyczące rezerw utworzonych w I półroczu 2013 roku znajdują się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres 1.01.2013- 30.06.2013 opublikowanym w dniu 2 września 2013 roku.

## **Aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne**

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2010, 2011, 2012 i 30 września 2013 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Kwota utworzonej przez Grupę rezerwy na naprawy gwarancyjne to: 8 115 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec września 2013 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości 57 tys. zł.

Aktywo na naprawy gwarancyjne jest równoważne do rezerwy i odpowiada wartości oczekiwanych zwrotów za poniesione koszty na naprawy gwarancyjne.

**28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-13</b>	<b>31-gru-12</b>	<b>30-wrz-12</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	122 118	76 242	60 532
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	400	1 389	1 689
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 408	1 060	1 099
Zaliczki na dostawy	2 981	-	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	31 538	12 016	7 969
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>158 445</b>	<b>90 707</b>	<b>71 289</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	400	1 389	1 689
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>158 045</b>	<b>89 318</b>	<b>69 600</b>

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

**29. Ryzyko kursowe**

**Ryzyko kursowe**

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to głównie euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową.

### 30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 września 2013 roku wynosi 96 217 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 235 891 tys. zł).

### 31. 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

	01-sty-13 30-wrz-13	01-sty-12 30-wrz-12
Mariusz Książek - Prezes Zarządu od 9 sierpnia 2012 r.	-	-
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu do 9 sierpnia 2012 r.	-	8 694
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu	669	607
Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu do 30 lipca 2013 r.	222	259
Mariusz Poławski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.	423	-
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.	35	-
	<b>891</b>	<b>9 560</b>

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

	01-sty-13 30-wrz-13	01-sty-12 30-wrz-12
Aleksander Chłopecki	26	15
Cezary Kozanecki	-	-
Konstanty Malejczyk	18	-
Wiesław Różacki	80	-
Jacek Jonak	-	-
Ryszard Rapacki - Członek Rady Nadzorczej do 1 października 2012 r.	-	12
	<b>124</b>	<b>27</b>

### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 30-wrz-13	01-sty-12 30-wrz-12	30-wrz-13	30-wrz-12
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>				
<i>Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu</i>	<b>43</b>	<b>4 092</b>	<b>11 812</b>	<b>13</b>

W dniu 31 grudnia 2012 roku Spółka zawarła umowę zbycia praw do znaku towarowego Robo Wash Center ze spółką MWK Polska sp. z o.o. z terminem płatności 31 stycznia 2014 roku.

Cenę za Prawo Ochronne strony ustaliły na kwotę netto 9 600 tys zł powiększoną o podatek VAT wg obowiązującej stawki.

Ponadto strony ustaliły, że:

- zbywcy przysługiwać będzie prawo odkupu w stosunku do Prawa Ochronnego które może zostać wykonane w ciągu 13 miesięcy od daty zawarcia Umowy.
- w przypadku sprzedaży przez Kupującego rzeczy będącej przedmiotem niniejszej umowy, Sprzedawcy przysługiwać będzie prawo pierwokupu.

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 30-wrz-13	01-sty-12 30-wrz-12	30-wrz-13	30-wrz-12
<b>Zakup produktów i usług</b>				
<i>Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu</i>	<b>2 967</b>	<b>3 759</b>	<b>374</b>	<b>-</b>

	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień	Nierozliczone saldo na dzień
	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-wrz-13	30-wrz-13
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>						
<i>Cosinda Holding Ltd</i>	15 305	-	1 089	-	-	16 394
<i>Jednostki pozostałe powiązane z Członkami Zarządu</i>	106	106	5	5	-	-
	<b>15 411</b>	<b>106</b>	<b>1 094</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>16 394</b>



### 32. Podmioty Grupy

#### Jednostka dominująca

Marvipol S.A.

Udział %

Jednostki zależne	30-wrz-13	31-gru-12	30-wrz-12
<i>JLR Polska Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>JLR Centrum Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Mokotów Park Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Marvipol Development Sp. z o.o.*</i>	0,21%	0,21%	0,21%
<i>Zielona Italia Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>JLR Gdańsk Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Prosta 32 Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>JLR Łódź Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Caterham Polska Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>AML Polska Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>M Automotive Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Lotus Warszawa Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Robo Wash Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Marvipol Property Sp. z o.o.**</i>	100%	0%	0%
<i>P.Z. - BUD Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>JLR Warszawa Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Marvipol Estate Sp. z o.o.</i>	100%	100%	-
<i>Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o.(dawniej The City Sp. z o.o.)</i>	100%	100%	-
<i>Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej Le City Sp. z o.o.)</i>	100%	100%	-
<i>Gdański City Center Sp. z o.o.(dawniej City Expansion Sp. z o.o.)</i>	100%	100%	-
<i>Verbis Gamma Sp z o.o.**</i>	0%		
<i>Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.***</i>	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 Verbis Gamma Sp z o.o. przedstawiał się następująco:

Marvipol S.A. - 0% ,  
P.Z. - Bud Sp. z o.o (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 100% .

\*\*\* Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. przedstawiał się następująco:

Marvipol S.A. - 0% ,  
P.Z. - Bud Sp. z o.o (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 100% .

### Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

**Zielona Italia Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (uprzednio: Melody Park Sp. z o.o.) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 roku pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 13 000 tys. zł i dzieli się na 130 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. posiada status spółki celowej, tj. podmiotu powołanego w celu realizowania określonych projektów deweloperskich. W najbliższym czasie Spółka kontynuować będzie rozpoczętą w 2010 roku realizację projektu deweloperskiego „Osiedle Zielona Italia”. Po zakończeniu realizacji projektu „Osiedle Zielona Italia”, w przyszłych okresach, przewidywane jest kontynuowanie działalności Spółki poprzez realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

**Marvipol Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70 150 tys. zł i dzieli się na 140 300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:

- 300 udziałów zostało objętych przez wspólnika Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny,
- 140 000 udziałów zostało objętych przez wspólnika Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład niepieniężny o wartości 70 000 tys. zł złotych w postaci Przedsiębiorstwa spółki Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym w szczególności związanej z wynajmem powierzchni biurowej w „Prosta Tower”. Jednostka Marvipol Development Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

**Mokotów Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 roku pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270 tys. zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Jednostka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7 795 tys. zł i dzieli się na 15 590 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Spółka posiada udziały w spółce Marvipol Development spółka z o.o. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 września 2009 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 roku pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 103 821 tys. zł i dzieli się na 2 076 420 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna. Spółka posiada prawa do znaków towarowych Marvipol, Marvipol Development, Prosta Tower.

**JLR Centrum Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o. a następnie pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.), została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 roku i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 roku, a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 roku pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7 000 tys. zł i dzieli się na 14 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover.

**JLR Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 roku i w dniu 20 października 2003 roku, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3 200 tys. zł i dzieli się na 6,4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu i dystrybucji samochodów marki Jaguar oraz Land Rover i Range Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.

**JLR Gdańsk Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 roku pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3 220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32,2 tys. zł każdy. JLR Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover i Range Rover.

**JLR Łódź Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 roku pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6 468 tys. zł i składa się z 3 234 udziałów po 2 tys. zł każdy. JLR Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover i Range Rover.

**Caterham Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 roku pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 475 tys. zł i dzieli się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Caterham Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Caterham., jako wyłączny przedstawiciel producenta samochodów tej marki w Polsce.

**AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 roku pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2 500 tys. zł i dzieli się na 5 000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. AML Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Aston Martin, jako wyłączny przedstawiciel producenta samochodów tej marki w Polsce.

**M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 roku pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800 tys. zł i dzieli się na 1 600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Przeważającym przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.

**Lotus Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 29 kwietnia 2011 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 roku pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500 tys. zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Przeważającym przedmiotem działalności Lotus Warszawa Sp. z o.o. będzie sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych, jako wyłącznego przedstawiciela producenta samochodów tej marki w Polsce.

**Marvipol Property Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 roku pod numerem KRS 0000388809. P.Z.-BUD Sp. z o.o. - Spółka zależna w 100% od Marvipol S.A. - posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Marvipol Property Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Na dzień sporządzenia sprawozdania spółka zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami.

**Robo Wash Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Capital Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 czerwca 2011 roku pod numerem KRS 0000388512 Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 200 tys. zł i dzieli się na 2 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Spółka prowadzi działalność w zakresie usług myjniowych.

**P.Z. - BUD (dawniej: Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Budownictwa "P.Z. - BUD") Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 roku pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**JLR Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 marca 2002 roku pod numerem KRS 0000096527. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 700 tys. zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8,75 tys. zł każdy. Spółka prowadzi działalność w zakresie sprzedaży flotowej samochodów Jaguar, Land Rover, Range Rover.

**Marvipol Estate Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 5 października 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 października 2012 roku pod numerem KRS 0000436254. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

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

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

Jednostka Le City Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o. (dawniej The City Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 roku pod numerem KRS 0000439869. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka The City Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

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

Jednostka City Expansion Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Verbis GAMMA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 września 2012 roku pod numerem KRS 0000433753. 100% udziałów w kapitale zakładowym posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Jednostka Verbis GAMMA Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie pozostałego pośrednictwa pieniężnego. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

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

Jednostka Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie pozostałego pośrednictwa pieniężnego, realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz wynajmu i zarządzania nieruchomościami.

### 33. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2013 r.: 4,2163 PLN/EUR. (na 31 grudnia 2012 r.: 4,0882 PLN/EUR, 30 września 2012 r.: 4,1138 PLN/EUR);

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w III kwartale 2013 roku: 4,2231 PLN/EUR; (w III kwartale 2012 r.: 4,1948 PLN/EUR).

#### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	30-09-2013		31-12-2012		30-09-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 039 895</b>	<b>246 637</b>	<b>861 913</b>	<b>210 829</b>	<b>847 930</b>	<b>206 118</b>
Aktywa trwałe	169 963	40 311	180 004	44 030	180 972	43 991
Aktywa obrotowe	869 932	206 326	681 909	166 799	666 958	162 127
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 039 895</b>	<b>246 637</b>	<b>861 913</b>	<b>210 829</b>	<b>847 930</b>	<b>206 118</b>
Kapitał własny	224 712	53 296	217 401	53 178	197 182	47 932
Zobowiązania długoterminowe	322 556	76 502	297 760	72 834	370 200	89 990
Zobowiązania krótkoterminowe	492 627	116 839	346 752	84 818	280 548	68 197

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	01-01-2013 30-09-2013		01-01-2012 30-09-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	289 539	68 561	234 770	55 967
Koszty sprzedaży	(265 491)	(62 866)	(229 698)	(54 758)
Zyski z inwestycji	873	207	5 364	1 279
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>24 921</b>	<b>5 901</b>	<b>10 436</b>	<b>2 487</b>
Koszty finansowe netto	(11 043)	(2 615)	(10 943)	(2 609)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>13 878</b>	<b>3 286</b>	<b>(507)</b>	<b>(121)</b>
Podatek dochodowy	(3 269)	(774)	(2 137)	(509)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>10 609</b>	<b>2 512</b>	<b>(2 644)</b>	<b>(630)</b>

#### **34. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy**

Najbardziej istotne czynniki mogące mieć wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy, to:

- dostępność na rynku rozsądnego finansowania zewnętrznego dla podmiotów gospodarczych,
- dostępność produktów finansowych dla końcowych odbiorców produktów oferowanych przez spółki Grupy, a w szczególności ich dostosowanie do wszystkich potencjalnych grup klientów,
- ustabilizowanie się koniunktury na rynku kapitałowym i stabilna sytuacja na rynku pieniężnym,
- kształtowany przez media sentyment do poszczególnych branż i działania w sferze makro podejmowane przez władze lokalne i państwowe,
- zmiany w przepisach prawnych, w tym podatkowych, wpływające, w nieprzewidywalny z właściwym wyprzedzeniem sposób, na popyt na produkty oferowane przez spółki Grupy,
- przewidywalna, zgodna z ustalonymi harmonogramami i terminowa realizacja podpisanych przez spółki Grupy umów, w tym na prace budowlane przez firmy budowlane realizujące w systemie generalnego wykonawstwa poszczególne inwestycje Grupy oraz przez producentów samochodów dystrybuowanych na terenie Polski przez spółki Grupy,
- zdolność spółek Grupy do realizacji wyznaczonych wolumenów sprzedaży.

#### **32. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie III kwartału 2013 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2013 roku**

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

W dniu 2 lipca 2013 r. został podpisany aneks do zawartej pomiędzy Zielona Italia Sp. z o.o. - jednostką zależną od Marvipol S.A. i Bank Millennium S.A. Umowy o kredyt odnawialny na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nr 2129/11/408/04 z dnia 3 marca 2011 r. Na mocy aneksu termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 marca 2014 r.

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

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

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

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

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

W dniu 10 września 2013 r. P.Z.-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostka zależna od Marvipol S.A. zawarła z Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna, w której P.Z.-BUD jest jedynym akcjonariuszem Umowę wniesienia wkładu niepieniężnego do Spółki. Przedmiotem Umowy było wniesienie przez P.Z.-BUD swojego przedsiębiorstwa jako wkład niepieniężny na objęcie akcji w podwyższonym kapitale zakładowym w Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna. Istotnym składnikiem przedsiębiorstwa P.Z.-BUD jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o pow. 11,11 ha, usytuowanej w Warszawie, w rejonie ul. Kłobuckiej.

W dniu 30 września 2013 r. JLR Polska Sp. z o.o.– jednostka zależna od Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. aneks do Umowy Faktoringowej z dnia 19 grudnia 2012 r. Na mocy aneksu zwiększeniu uległ określony w Umowie limit finansowania JLR Polska Sp. z o.o. z kwoty 25.500.000,- PLN do kwoty 30.500.000,- PLN a kwota poręczenia Marvipol S.A. zabezpieczającego ewentualne roszczenia Banku Millennium S.A. z Umowy Faktoringowej została powiększona do 45.750.000,- PLN.

W dniu 30 września 2013 r. JLR Centrum Sp. z o.o.– jednostka zależna od Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. z Umowę o kredyt pod hipotekę dla firm Nr 6220/13/406/04. Na mocy Umowy Bank Millennium S.A. udzielił JLR Centrum Sp. z o.o. kredytu w wysokości 7.400.000,- PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej. Spłata kredytu nastąpi w 96 miesięcznych ratach, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 29 września 2021 r. Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowić będzie hipoteka do kwoty 12.580.000,- PLN na położonej przy ul. Waszyngtona w Warszawie zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,35 ha, której użytkownikiem wieczystym jest JLR Centrum Sp. z o.o.

W dniu 1 października 2013 r. została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A - Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. i Marvipol Property Sp. z o.o. Przedmiotem umowy było nabycie przez Marvipol Property Sp. z o.o. od Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. prawa użytkownika wieczystego nieruchomości o pow. 11,11 ha, usytuowanej w Warszawie, w rejonie ul. Kłobuckiej.

W dniu 2 października 2013 r. zakończona została subskrypcja prywatnej emisji akcji zwykłych na okaziciela serii J, rozpoczętej w dniu 27 września 2013 r. W ramach objętych subskrypcją 4.628.452 akcji serii J, złożono zapisy na 4.628.452 akcje w cenie emisyjnej 4,50 PLN za każdą akcję i dokonano wpłat na ich objęcie. Wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosi 20.828.034 PLN.

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

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

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

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

Wszystkie wyemitowane akcje Marvipol S.A. uprawniają do 41.551.852 głosów na walnym zgromadzeniu.

Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 6 listopada 2013 r. akcje serii J zostały z dniem 8 listopada 2013 r. wprowadzone do obrotu na rynku równoległym.

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

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



**Struktura kapitału zakładowego na 14 listopada 2013 roku**

Liczba akcji na dzień bilansowy (w pełni opłacony)	36 923 400
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20
Liczba akcji na dzień sporządzenia sprawozdania (w pełni opłacone)	<b>41 551 852</b>
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	<b>0,20</b>

**Wykaz akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki**

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	wartość akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 663 323	29 663 323	5 932 665	71,39%	71,39%
Pioneer 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	1 788 771	21,52%	21,52%
	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>	<b>8 310 370</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Zestawienie stanu posiadania akcji Marvipol S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące, na dzień przekazania przedmiotowego raportu :

1. Prezes Zarządu Mariusz Wojciech Książek: 29 663 323 szt. akcji Spółki (od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego stan posiadania nie zmienił się).
2. Członek Zarządu Marcin Dąbrowski: 59.365 szt. akcji Spółki (stan posiadania nie był w poprzednim raporcie okresowym prezentowany – Marcin Dąbrowski został powołany do Zarządu w dn. 26.08.2013 r.).
3. Członek Zarządu Mariusz Poławski: 159.200 szt. akcji Spółki (stan posiadania nie był w poprzednim raporcie okresowym prezentowany – Mariusz Poławski został powołany do Zarządu w dn. 26.08.2013 r.).

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/