

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2011**

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 31 grudnia 2011 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	7	318 951	344 898
Pozostałe przychody operacyjne	8	57 217	5 256
		376 168	350 154
Amortyzacja		(2 923)	(2 840)
Zużycie materiałów i energii		(4 212)	(3 424)
Usługi obce	10	(78 238)	(81 292)
Koszty świadczeń pracowniczych	12	(16 998)	(15 087)
Wartość sprzedanych towarów i usług	9	(187 065)	(199 458)
Pozostałe koszty operacyjne	11	(27 993)	(9 914)
Zyski z inwestycji	13	11 393	4 705
Zysk na działalności operacyjnej		70 132	42 844
Koszty finansowe	14	(9 507)	(6 877)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-
Zysk przed opodatkowaniem		60 625	35 967
Podatek dochodowy	15	(11 560)	(6 426)
Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		49 065	29 541
w tym przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		49 065	29 541
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
Zysk netto za rok obrotowy		49 065	29 541
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		49 065	29 541
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		49 065	29 541
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	25	1,33	0,80
Rozwodniony (zł)	25	1,20	0,80

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2011 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-11	31-gru-10
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	16	36 738	33 308
Wartości niematerialne	17	825	881
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		3 432	3 506
Nieruchomości inwestycyjne	18	113 270	78 802
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	30	2 517	2 228
Pozostałe należności długoterminowe	19	235	202
Pozostałe inwestycje długoterminowe		225	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	7 785	1 996
Aktywa trwałe razem		165 027	120 923
Aktywa obrotowe			
Zapasy	21	460 767	261 665
Inwestycje krótkoterminowe	22	-	1 734
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 328	1 678
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	35 488	49 910
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	30	3 235	3 045
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	15 080	27 620
Aktywa obrotowe razem		515 898	345 652
Aktywa razem		680 925	466 575

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2011 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-11	31-gru-10
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	24	7 385	7 385
Kapitał zapasowy		10 292	10 292
Kapitał rezerwowy		23 117	3 248
Akcje własne		(8 740)	-
Zyski zatrzymane		158 205	126 199
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		190 259	147 124
Udziały mniejszości		-	-
Kapitał własny razem		190 259	147 124
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	137 664	17 908
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28	1 484	1 595
Pozostałe zobowiązania	31	1 839	1 722
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	20	22 140	7 482
Rezerwy	30	2 517	2 228
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	174 390	87 588
Zobowiązania długoterminowe razem		340 034	118 523
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	13 161	30 426
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28	1 626	949
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		449	473
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31	75 508	94 224
Przychody przyszłych okresów	29	53 438	52 613
Rezerwy	30	4 516	4 402
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	1 934	17 841
Zobowiązania krótkoterminowe razem		150 632	200 928
Zobowiązania razem		490 666	319 451
Kapitał własny i zobowiązania razem		680 925	466 575

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10
Zysk netto za okres	49 065	29 541
Korekty		
Amortyzacja	2 923	2 839
Amortyzacja przedpłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania	74	35
Przychody z tytułu odsetek	(632)	(93)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(34 468)	(20 036)
Przeniesienie na nieruchomość inwestycyjną	-	(48 726)
Koszty finansowe	5 632	5 734
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(62)	(208)
Likwidacja środków trwałych	-	411
Podatek dochodowy	11 560	6 426
Zmiana stanu zapasów	(178 682)	(7 575)
Zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych	-	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	14 389	(22 232)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(76)	(1 151)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(18 180)	(15 649)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	825	23 073
Koszty emisji obligacji	2 611	347
Podatek zwrócony	1 678	-
Podatek zapłacony	(4 043)	(7 540)
Inne korekty	-	1 558
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(147 386)	(53 246)

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	632	93
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	175	420
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(5 837)	(1 186)
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Pożyczki spłacone	1 809	910
Pożyczki udzielone	(300)	(151)
Skup akcji własnych	(8 740)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 261)	86

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z emisji akcji	-	4 471
Wpływy netto z emisji obligacji	86 361	107 622
Zaciągnięcie kredytów	118 761	9 744
Wydatki na spłatę kredytów	(17 487)	(49 365)
Wykup obligacji	(19 250)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 398)	(1 449)
Odsetki zapłacone	(19 880)	(7 430)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	147 107	63 593

Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	27 620	17 187
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-

Środki pieniężne na koniec okresu

15 080 **27 620**

Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania

- 27

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<i>w tysiącach złotych</i>							
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2010 r.	7 306	-	5 900	-	96 658	109 864	109 864
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	29 541	29 541	29 541
Emisja akcji	79	-	4 392	-	-	4 471	4 471
Emisja obligacji zamiennych na akcje	-	-	-	3 248	-	3 248	3 248
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2010 r.	7 385	-	10 292	3 248	126 199	147 124	147 124
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2011 r.	7 385	-	10 292	3 248	126 199	147 124	147 124
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	49 065	49 065	49 065
Emisja obligacji zamiennych na akcje	-	-	-	2 810	-	2 810	2 810
Nabycie akcji własnych	-	(8 740)	-	-	-	(8 740)	(8 740)
Kapitał na nabycie akcji własnych	-	-	-	17 059	(17 059)	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2011 r.	7 385	(8 740)	10 292	23 117	158 205	190 259	190 259

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

1. Dane Spółki Dominującej

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

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 roku (KRS 0000250733) po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 roku 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 - księgowa.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 roku 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 porównawczego.

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

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.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2011

- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 *-Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- KIMSF 19 *Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku.

Standardy, interpretacje i zmiany do standardów które zostały zastosowane po raz pierwszy w 2011 roku nie wywarły istotnego wpływu na politykę rachunkowości Grupy.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie (nie zostały zatwierdzone przez UE):

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później,
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później.

- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później,
- KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe : ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe : prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.

Zarząd nie oszacował jeszcze wpływu powyższych standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe Grupy.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 4.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

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 16 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 18 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 20 - podatek odroczony,
- Nota 21 - zapasy,
- Nota 22 - należności z tytułu dostaw i usług,
- Nota 30 - rezerwy,
- Nota 35 - 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 Grupy.

a) Zasady konsolidacji

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę pełną.

(i) Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Spółka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

(ii) Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

b) 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 skonsolidowanym 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.

c) 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 Grupa 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 Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Inwestycje utrzymywane do wymagalności

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Akcje i umarżalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Grupy 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 Grupę 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 negocjowanych 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 Grupy 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 skonsolidowanym 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 skonsolidowanym 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 ujmują 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

Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupę

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 Grupę 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 Grupę 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.

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 Grupa 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 Grupy, 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

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy 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.

d) 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 Grupa 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. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

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

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

e) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę 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.

f) 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.

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

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

g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

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

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Grupy. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

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

h) 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 wydatki związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

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

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej w chwili wydania kluczy nabywcom lokali mieszkalnych i w odpowiedniej proporcji obliczonej wskaźnikiem powierzchni sprzedanej do całkowitej powierzchni inwestycji, zalicza do sprawozdania z całkowitych dochodów koszty realizacji inwestycji. Metoda ta zapewnia zachowanie współmierności przychodów i kosztów z działalności deweloperskiej.

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.

Dla wyceny rozchodu części samochodowych Grupa stosuje metodę FIFO rozchodu towarów, natomiast w przypadku samochodów towar wyceniany jest w tej samej cenie, w której został przyjęty na stan, czyli metodą identyfikacji szczegółowej.

i) 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 Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

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

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

j) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

Grupa 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 Grupy 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 uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

k) Rezerwy

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

(i) Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę 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, Grupa rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

l) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy, tj. w momencie wydania kluczy do mieszkania. Pojęcie udostępnienia i odbioru technicznego związane są z gotowością techniczną lokalu a nie przejściem władztwa. Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu Art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

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

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

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

(ii) Sprzedaż towarów

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

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

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w proporcji do stopnia realizacji transakcji na dzień bilansowy.

(iv) Przychody z tytułu najmu

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

l) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę 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 Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. 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 Grupa 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

Grupa 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 działalności Grupy, 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 Grupy 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 Grupy 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. Grupa prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy.

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

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami, pozycje majątku wspólnego Grupy (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, wyłączając wartość firmy.

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- sprzedaż samochodów,
- działalność myjni samochodowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	82 265	81 131	9 927	9 101	226 759	238 795	-	-	318 951	329 027
Wynik na reklasyfikacji	-	15 871	-	-	-	-	-	-	-	15 871
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	1 012	567	62	17	202	183	(1 276)	(767)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	52 316	3 060	5	74	4 896	2 122	-	-	57 217	5 256
Przychody od odbiorców razem	135 593	100 629	9 994	9 192	231 857	241 100	(1 276)	(767)	376 168	350 154
Wynik segmentu	49 639	18 311	870	(17)	8 230	19 845	-	-	58 739	38 139
Nieprzypisane koszty									-	-
Zyski z inwestycji									11 393	4 705
Zysk na działalności operacyjnej									70 132	42 844
Koszty finansowe									(9 507)	(6 877)
Podatek dochodowy									(11 560)	(6 426)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej									49 065	29 541
Działalność zaniechana									-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej									-	-
Zysk (strata) netto									49 065	29 541
Inne całkowite dochody									-	-
Inne całkowite dochody (netto)									-	-
Całkowite dochody ogółem									49 065	29 541

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10
Aktywa segmentu	432 418	251 791	8 385	8 820	118 185	98 815	(7 975)	(1 155)	551 013	358 271
Nieprzypisane aktywa									129 912	108 304
Aktywa razem									680 925	466 575
Zobowiązania segmentu	259 033	86 453	3 020	3 337	63 174	69 098	(7 975)	(1 155)	317 252	157 733
Nieprzypisane zobowiązania									173 414	161 718
Zobowiązania razem									490 666	319 451
Wydatki inwestycyjne	5 221	424	138	132	478	630	-	-	5 837	1 186
Amortyzacja	737	733	741	619	1 446	1 488	-	-	2 924	2 840

6. Nabycie jednostek zależnych

W dniu 20 czerwca 2011 roku Grupa nabyła 100 % udziałów Przedsiębiorstwa Zaopatrzenia Budownictwa P.Z. - Bud Sp. z o.o. za kwotę 89 722 tys. zł. Dodatkowe koszty poniesione w związku z przeprowadzoną transakcją wyniosły 7 034 tys. zł i zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji "Pozostałe koszty operacyjne".

Dokonując transakcji nabycia 100% udziałów spółki P.Z. - BUD Sp. z o.o. Marvipol S.A. miał na celu między innymi pozyskanie głównego aktywa jakim, w ramach przedsięwzięcia, dysponuje przejęty podmiot tj. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie. Prawo to zostało wycenione przez profesjonalnego rzeczoznawcę majątkowego według wartości rynkowej na dzień 30 maja 2011 roku. Celem zachowania maksymalnego poziomu ostrożności dokonano korekty przedmiotowej pozycji aktywów z uwzględnieniem najniższej z podanych w operacie szacunkowym wartości t.j. 136 792 tys. zł według wyceny porównawczej.

Grunt ten zostanie w przyszłości wykorzystany do realizacji wieloetapowego projektu mieszkaniowego. Jednocześnie przejęta spółka ograniczy z czasem profil działalności jedynie do działalności deweloperskiej i stanie się typową deweloperską spółką celową odpowiedzialną w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za realizację wspomnianego projektu mieszkaniowego.

Ma to istotne znaczenie dla oceny wartości godziwej aktywów i pasywów przejętej spółki, ponieważ w tym specyficznym przypadku dla spółki przejmującej szczególnie istotnym i wartościowym aktywem, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, w majątku Przedsiębiorstwa Zaopatrzenia Budownictwa P.Z. - BUD Sp. z o.o. jest wyżej wspomniane prawo użytkowania wieczystego gruntu przy ul. Kłobuckiej 8.

Obecnie prowadzona przez Przedsiębiorstwa Zaopatrzenia Budownictwa P.Z. - BUD Sp. z o.o. działalność usługowa w zakresie wynajmu i dzierżawy, jak i w zakresie sprzedaży materiałów budowlanych, jakkolwiek zarówno w przeszłości, obecnie, jak i w dającej się przewidzieć perspektywie rentowna, nie stanowi jednak długoterminowo sama w sobie samodzielnej wartości dla Marvipol S.A. i po upływie kilkunastu miesięcy będzie mogła ulec wygaszeniu, aby ustąpić miejsca działalności znacznie bardziej rentownej czyli działalności deweloperskiej.

Proces ten będzie prowadzony tak aby teren przy ul. Kłobuckiej 8 był w pełni gotowy do rozpoczęcia realizacji znacznie bardziej rentownego od innej obecnej działalności projektu deweloperskiego w nieodległej perspektywie około 21 miesięcy od daty przejęcia przez Marvipol S.A. kontroli nad Przedsiębiorstwem Zaopatrzenia Budownictwa P.Z. - BUD Sp. z o.o.

Podsumowując, obok zasadniczo kontynuowania co najmniej w tym i w następnym latach sprawozdawczych dotychczasowej działalności P.Z. - BUD Sp. z o.o. w obszarze wynajmu i dzierżawy, kluczowym celem przejęcia przedmiotowej spółki przez Marvipol S.A. było pozyskanie atrakcyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym gruntu do intensywnego wykorzystania w ramach realizacji deweloperskiego projektu mieszkaniowego, tzn. w ramach jednego z trzech podstawowych (tzw. core businesses) obszarów działania grupy kapitałowej Marvipol S.A. – działalności deweloperskiej.

Przedmiotowe przejęcie 100% udziałów spółki P.Z. - BUD Sp. z o.o. wypełnia warunki do jego rozpatrywania jako połączenie jednostek gospodarczych, a przejęta spółka jest przedsięwzięciem, w rozumieniu definicji zawartych w załączniku A do MSSF 3 w brzmieniu określonym w rozporządzeniu Komisji Nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującym określone międzynarodowe standardy rachunkowości (Dz. Urzędowy Unii Europejskiej z 29 listopada 2008 r., L 320) z późniejszymi zmianami. Zgodnie z przedmiotowymi regulacjami MSSF, w tym MSSF 3, dotyczącymi transakcji przejęć spółek oraz łączenia spółek w przypadku dokonania transakcji przejęcia, podmiot przejmujący zobowiązany jest w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowanego ujawnić dodatnią wartość firmy (tzw. goodwill) lub ujemną wartość firmy (w MSSF funkcjonuje pojęcie zysku na okazjonalnym nabyciu).

Zgodnie z MSSF 3 spółka przejmująca, na dzień przejęcia, ma obowiązek rozliczyć połączenie wyłącznie metodą przejęcia. Wymaga to w szczególności:

- ujęcia i wyceny możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów, przejętych zobowiązań według ich wartości godziwej na dzień przejęcia;
- ujęcia i wyceny wartości firmy lub zysku z okazjonalnego nabycia.

Okazjonalne nabycie miało miejsce w przypadku transakcji dotyczącej spółki P.Z. - BUD Sp. z o.o., gdyż kwota netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań była większa od przekazanej zapłaty.

Tak ustalona nadwyżka zwana zyskiem na okazjonalnym nabyciu wyniosła 49 959 tys. zł i została wykazana w pozycji "Pozostałe przychody".

Dla celów rozliczenia transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano uproszczenia i przyjęto, że kontrola na P.Z. - Bud sp z o.o. została objęta w dniu 30 czerwca 2011 roku. Założenie to nie miało istotnego wpływu na wynik finansowy Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku. Przychody Spółki P.Z. - BUD za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku wyniosły 5 464 tys. zł. a zysk netto 463 tys. zł.

Spółka Marvipol S.A. przejęła kontrolę nad P.Z. - BUD Sp. z o.o po okazjonalnej cenie, gdyż jest od 16 lat profesjonalnym podmiotem gospodarczym, trudniącym się okazjonalnym nabywaniem zarówno przedsięwzięć gospodarczych (co miało miejsce w analizowanym przypadku), jak i innych aktywów. Zawodowy charakter działalności Marvipol S.A. na szczególnie konkurencyjnym rynku deweloperskim wymaga wyjątkowej znajomości reguł gospodarczych, co umożliwia przeprowadzanie okazjonalnych transakcji.

W przedmiotowym przypadku istotne znaczenie miał też specyficzny splot okoliczności dot. sytuacji P.Z. – BUD Sp. z o.o., a w szczególności:

- 1) unikalna konstrukcja transakcji przejęcia zaproponowana przez Marvipol S.A. – nabycie udziałów w spółce P.Z. – BUD, a nie jedynie zakup wybranych, pojedynczych aktywów,
- 2) dynamika wcześniejszych transakcji zbywania przez P.Z. – BUD Sp. z o.o. niektórych aktywów (nieruchomość gruntowa przy ul. Górczewskiej 181, budynek przy ul. Białej 4),
- 3) Marvipol S.A. jako jedyny potencjalny kontrahent potrafiła porozumieć się ze wszystkimi udziałowcami równocześnie, podpisując z niektórymi z nich wiążące jedynie dla strony sprzedającej umowy,
- 4) wyjątkowy moment w karierze zawodowej wspólników,
- 5) upływające w dniu 30 czerwca pełnomocnictwa udzielone przez większość udziałowców innym, wybranym zgodnie przez większość, udziałowcom; w praktyce nie do przedłużenia,
- 6) zbliżająca się pora wakacyjna, utrudniająca zawieranie transakcji,
- 7) brak obaw po stronie Marvipol S.A. co do złożenia bardzo agresywnej i dalece odbiegającej od oczekiwań Sprzedających propozycji cenowej, która jednak po bardzo intensywnych negocjacjach została przyjęta przez Sprzedających, tudzież wiele innych, stanowiących wewnętrzne know-how Marvipol S.A. przesłanek.

7. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
Przychody ze sprzedaży mieszkań	77 094	80 010
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	214 619	228 100
Przychody ze świadczenia usług	26 960	20 917
Wynik na reklasyfikacji inwestycji Prosta Tower	-	15 871
Przychody ze sprzedaży towarów	278	-
	318 951	344 898

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

8. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	2 784	708
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	63	208
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	2	836
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	706	7
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	840	549
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	1 495	957
Odsetki	43	93
Zysk okazjonalnym na nabyciu*	49 959	-
Inne	1 325	1 898
	57 217	5 256

* Szczegóły dotyczące tej pozycji opisano w notce 6

9. Wartość sprzedanych towarów i usług oraz pozostałe koszty operacyjne

Wartość sprzedanych towarów i usług

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(179 152)	(191 558)
Wartość sprzedanych usług	(7 595)	(7 900)
Wartość sprzedanych towarów	(318)	-
	(187 065)	(199 458)

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

10. Usługi obce

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
Koszt budowy mieszkań	(54 940)	(55 134)
Inne	(23 298)	(26 158)
	(78 238)	(81 292)

11. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(3 408)	(1 189)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(116)	(419)
Rezerwy na sprawy sądowe	(117)	-
Koszty z tytułu poniesionych szkód	(206)	(150)
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(4 820)	(51)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(2 336)	(2 078)
Podatki i opłaty	(895)	(850)
Koszty reprezentacji	(776)	(290)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(1 716)	(1 580)
Ubezpieczenia	(911)	(814)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(534)	(183)
Reklama	(3 346)	(1 188)
Nabycie udziałów w P.Z. - Bud Sp z o.o.*	(7 034)	-
Inne	(1 778)	(1 122)
	(27 993)	(9 914)

* Szczegóły dotyczące tej pozycji opisano w nocie 6

12. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Wynagrodzenia	(14 200)	(12 581)
Ubezpieczenia społeczne	(2 798)	(2 506)
	(16 998)	(15 087)

13. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	99	166
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	533	249
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	10 582	4 165
Inne	179	125
	11 393	4 705

14. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(5 421)	(5 734)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(221)	-
Prowizje	(658)	(421)
Kontrakty terminowe forward	(55)	-
Koszty obsługi obligacji	(2 704)	(685)
Odsetki od pożyczek	(45)	-
Inne	(403)	(37)
	(9 507)	(6 877)

15. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	2 691	6 837
	2 691	6 837
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	8 869	(411)
Zmiana stawek podatkowych	-	-
	-	-
Ujęcie podatku odroczonego w odniesieniu do pozycji nie ujętych w latach poprzednich	-	-
	8 869	(411)
Podatek dochodowy bez podatku od sprzedaży działalności zaniechanej oraz udziału w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	8 869	(411)
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	-	-
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	-	-
	8 869	(411)
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	11 560	6 426

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Zysk netto za rok obrotowy	49 065	29 541
Podatek dochodowy	11 560	6 426
Zysk przed opodatkowaniem	60 625	35 967
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	11 519	6 834
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	41	(408)
	11 560	6 426

16. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2010 r.
 Nabycie
 Przeniesienia ze środków trwałych w budowie
 Przeniesienia inne
 Przeniesienia do innych aktywów
 Zbycie
 Likwidacja
 Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2010 r.

Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wypożyczenie	Środki trwałe w budowie	Razem
2 255	27 045	5 748	2 200	4 443	864	42 555
-	42	1 340	920	271	662	3 235
-	246	-	-	22	(268)	-
(800)	-	(34)	-	-	-	(834)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	(4)	(677)	-	-	(681)
-	-	(741)	-	(254)	-	(995)
1 455	27 333	6 309	2 443	4 482	1 258	43 280

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.
 Nabycie
 Przeniesienie ze środków trwałych w budowie
 Przeniesienie do innych aktywów
 Przeniesienie inne
 Zbycie
 Likwidacja
 Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 r.

1 455	27 333	6 309	2 443	4 482	1 258	43 280
-	16	376	575	214	5 209	6 390
-	1 074	124	-	527	(1 725)	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	47	-	(47)	-	-
-	-	-	(472)	-	-	(472)
-	-	-	-	-	-	-
1 455	28 423	6 856	2 546	5 176	4 742	49 198

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2010 r.
 Amortyzacja za okres
 Przeniesienie inne
 Zbycie
 Likwidacja
 Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2010 r.

Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wypożyczenie	Środki trwałe w budowie	Razem
-	(3 340)	(2 445)	(1 250)	(1 258)	-	(8 293)
-	(890)	(663)	(447)	(766)	-	(2 766)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	4	465	-	-	469
-	-	372	-	246	-	618
-	(4 230)	(2 732)	(1 232)	(1 778)	-	(9 972)

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2011 r.
 Amortyzacja za okres
 Przeszacowanie
 Przeniesienia inne
 Zbycie
 Likwidacja
 Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2011 r.

-	(4 230)	(2 732)	(1 232)	(1 778)	-	(9 972)
-	(753)	(855)	(452)	(787)	-	(2 847)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	(22)	-	22	-	-
-	-	-	359	-	-	359
-	-	-	-	-	-	-
-	(4 983)	(3 609)	(1 325)	(2 543)	-	(12 460)

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2010 r.
 Na dzień 31 grudnia 2010 r.

2 255	23 705	3 303	950	3 185	864	34 262
1 455	23 103	3 577	1 211	2 704	1 258	33 308

Na dzień 1 stycznia 2011 r.
 Na dzień 31 grudnia 2011 r.

1 455	23 103	3 577	1 211	2 704	1 258	33 308
1 455	23 440	3 247	1 221	2 633	4 742	36 738

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Grupa ma możliwość jego zakupu po zakończeniu okresu leasingu po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia podpisania umowy. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2011 roku wyniosła 2 219 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 2 076 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 netto 27 294 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 27 423 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 194 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 216 tys. zł) (patrz nota 18 i 26).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą budowy salonu samochodowego (4 614 tys. zł), rozbudowy i modernizacji myjni samochodowej w Warszawie przy ulicy Słomińskiego (56 tys. zł), oraz projektów nowej myjni przy ul. Grochowskiej (72 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2011 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

17. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Wartość brutto

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2010 r.

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Nabycie	775	305	1 080
Przeniesienie	3	75	78
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2010 r.	778	380	1 158

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.

Nabycie	778	380	1 158
Przeniesienie	-	20	20
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 r.	778	400	1 178

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2010 r., w tym:

Amortyzacja za okres	-	(204)	(204)
Zbycie	-	(73)	(73)
	-	-	-

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2010 r.

	-	(277)	(277)
--	---	-------	-------

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2011 r., w tym:

Amortyzacja za okres	-	(277)	(277)
Zbycie	-	(76)	(76)
	-	-	-

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2011 r.

	-	(353)	(353)
--	---	-------	-------

w tysiącach złotych

Wartość netto

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Na dzień 1 stycznia 2010 r.	775	101	876
Na dzień 31 grudnia 2010 r.	778	103	881
Na dzień 1 stycznia 2011 r.	778	103	881
Na dzień 31 grudnia 2011 r.	778	47	825

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w 2005 roku 48,54% udziałów w spółce JLR Polska Sp. z o.o..

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 grudnia 2011 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy JLR Polska Sp. z o.o. Na dzień 31 grudnia 2011 roku aktywa netto JLR Polska Sp. z o.o. przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol S.A. Ponadto, biorąc pod uwagę, że przychody ze sprzedaży JLR Polska Sp. z o.o. są nie mniejsze od jej aktywów netto powiększonych o wartość firmy, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartości firmy.

Oceniając możliwość zaistnienia utraty wartości Grupa analizuje wszelkie przesłanki o charakterze zewnętrznym oraz wewnętrznym. Do najważniejszych symptomów pochodzących spoza Grupy zalicza się:

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu, bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,
- wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

18. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Wartość netto na początek okresu	78 802	10 040
Poniesione nakłady	23 886	-
Przeniesienie z zapasów	-	48 726
Wynik na reklasyfikacji	-	15 871
Zmiana wartości godziwej	10 582	4 165
Wartość netto na koniec okresu	113 270	78 802

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	323	206
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	365	38
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	23 886	-

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- nieruchomość w Warszawie wynajmowaną stronie trzeciej. Umowa najmu zawarta jest na okres pięcioletni kończący się 31 grudnia 2012 roku.

- niezagospodarowane grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, oraz działka o nr ewid. 432/8, co do których Grupa nie ma sprecyzowanych planów. W chwili obecnej Grupa czerpie zyski z tych nieruchomości poprzez wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości.

- budynek biurowy "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.

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.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 113 270 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 78 802 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

19. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	235	202
	235	202

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej w kwocie 235 tys. zł. (31 grudnia 2010 roku: 202 tys. zł).

Na powyższą kwotę składają się zapłacone kaucje za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Stawki 2 w Warszawie, wynajem powierzchni biurowej i magazynowej przy ul. Szyszkowej w Warszawie oraz za wynajem nieruchomości przy ul. Abrahama w Gdańsku.

20. Podatek odroczony

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

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10
Rzeczowe aktywa trwałe	26	51	(974)	(786)	(948)	(735)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 197)	(1 646)	(2 197)	(1 646)
Znak towarowy	207	-	-	-	207	-
Czynsz	-	-	(16)	-	(16)	-
Amortyzacja	4	-	(2 582)	-	(2 578)	-
Audyt	6	-	-	-	6	-
Wycena nieruchomości	-	663	(907)	-	(907)	663
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	-	(11)	-	(11)
Zapasy	2 779	854	(10 900)	(1 251)	(8 121)	(397)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	542	73	-	-	542	73
Pożyczki udzielone	3	31	(124)	(101)	(121)	(70)
Świadczenie pracownicze	127	120	-	-	127	120
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	2 088	2 322	(1 783)	(2 041)	305	281
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	5 357	1 105	(7 198)	(1 899)	(1 841)	(794)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	12	2	-	-	12	2
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od pożyczki	115	-	-	-	115	-
Odsetki od obligacji	891	135	(1 482)	-	(591)	135
Odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości	152	-	-	-	152	-
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	5 137	737	(152)	-	4 985	737
Odpisy na zapasy	23	25	-	-	23	25
Pozostałe	587	34	(651)	(458)	(64)	(424)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 056	6 152	(32 411)	(11 638)	(14 355)	(5 486)
Kompensata	(10 271)	(4 156)	10 271	4 156	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	7 785	1 996	(22 140)	(7 482)	(14 355)	(5 486)

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09	31-gru-10	31-gru-09
Rzeczowe aktywa trwałe	51	-	(786)	(728)	(735)	(728)
Nieruchomości inwestycyjne	-	61	(1 646)	(1 431)	(1 646)	(1 370)
Wycena nieruchomości	663	-	-	-	663	-
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	(11)	-	(11)	-
Zapasy	854	226	(1 251)	(4 728)	(397)	(4 502)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	73	50	-	-	73	50
Pożyczki udzielone	31	2	(101)	(49)	(70)	(47)
Świadczenie pracownicze	120	106	-	(247)	120	(141)
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	2 322	2 386	(2 041)	(1 926)	281	460
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 105	7 491	(1 899)	(8 153)	(794)	(662)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	2	184	-	-	2	184
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	2	-	-	-	2
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	-	(3 445)	-
Odsetki od obligacji	135	-	-	-	135	-
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	737	911	-	-	737	911
Odpisy na zapasy	25	-	-	-	25	-
Pozostałe	34	84	(458)	(138)	(424)	(54)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 152	11 503	(11 638)	(17 400)	(5 486)	(5 897)
Kompensata	(4 156)	(9 116)	4 156	9 116	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	1 996	2 387	(7 482)	(8 284)	(5 486)	(5 897)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-2010	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-2011
Rzeczowe aktywa trwałe	(735)	(213)	(948)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 646)	(551)	(2 197)
Znak towarowy	-	207	207
Czynsz	-	(16)	(16)
Amortyzacja	-	(2 578)	(2 578)
Audyt	-	6	6
Wycena nieruchomości	663	(1 570)	(907)
Walutowe kontrakty terminowe forward	(11)	11	-
Zapasy	(397)	(7 724)	(8 121)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	73	469	542
Pożyczki udzielone	(70)	(51)	(121)
Świadczenie pracownicze	120	7	127
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	281	24	305
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(794)	(1 047)	(1 841)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	2	10	12
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od pożyczki	-	115	115
Odsetki od obligacji	135	(726)	(591)
Odpis z tytułu utraty wartości	-	152	152
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	737	4 248	4 985
Odpisy na zapasy	25	(2)	23
Pozostałe	(424)	360	(64)
	(5 486)	(8 869)	(14 355)

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-2009	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-2010
Rzeczowe aktywa trwałe	(728)	(7)	(735)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 370)	(276)	(1 646)
Wycena nieruchomości	-	663	663
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	(11)	(11)
Zapasy	(4 502)	4 105	(397)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	50	23	73
Pożyczki udzielone	(47)	(23)	(70)
Świadczenie pracownicze	(141)	261	120
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	460	(179)	281
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(662)	(132)	(794)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	184	(182)	2
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	(2)	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji	-	135	135
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	911	(174)	737
Odpisy na zapasy	-	25	25
Pozostałe	(54)	(370)	(424)
	(5 897)	411	(5 486)

21. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Produkty w toku	381 116	214 782
Wyroby gotowe	22 103	16 104
Towary	57 548	30 779
	460 767	261 665
w tym:		
koszty finansowania zewnętrznego	29 048	13 231

Na dzień 31 grudnia 2011 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 16 518 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 13 231 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 15 079 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2010 r.: 0 zł).

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2011 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Villa Avanti	-	1 478	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	122	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	50 524	20 503	-
Inwestycja Hill Park	54 211	-	-
Inwestycja Powązkowska	31 167	-	-
Inwestycja Bielany Residence	25 811	-	-
Inwestycja Zielona Italia	76 596	-	-
Inwestycja Kłobucka	142 807	-	-
Samochody i części	-	-	57 360
Inne	-	-	188
	381 116	22 103	57 548

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2011 roku gruntów posiadanych przez Grupę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

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

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2011 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

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

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2011 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały co do zasady sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych.

W 2011 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 54 939 tys. zł (31 grudnia 2010 roku: 55 134 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 31 grudnia 2011 r. : 441 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2010 r. : 666 tys. zł).

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w nocie 26.

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 2 602 tys. zł., których zakup został sfinansowany poprzez leasing finansowy. Samochody służą głównie do jazd testowych. Jednocześnie samochody te traktowane są jako towary, gdyż Grupa planuje je sprzedać w ciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

22. Inwestycje krótkoterminowe oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Pożyczki dla członków Rady Nadzorczej	-	1 734
Pozostałe	-	-
	-	1 734

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Należności z tytułu dostaw i usług	26 022	30 069
Pozostałe należności	2 057	600
Należności z tytułu podatków	5 987	16 683
Rozliczenia międzyokresowe	1 354	2 224
Wykup akcji własnych	68	-
Naprawy gwarancyjne	-	334
	35 488	49 910

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro z tytułu sprzedaży samochodów na kwotę 811 tys. eur, co odpowiada 3 582 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 28 743 tys. zł) oraz należności w funtach brytyjskich z tytułu napraw gwarancyjnych na kwotę 272 tys. gbp, co odpowiada 1 433 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 2 558 tys. zł).

23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Środki pieniężne w kasie	775	446
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	14 305	27 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	15 080	27 620

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

Na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 1 050 tys. zł.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 0 zł.

24. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-11	31-gru-10
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 528 200
Subskrypcja akcji	-	395 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2011 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	29 625 000	5 925 000	80,23%	80,23%
Cosinda Holdings Limited*	3 656 849	3 656 849	731 370	9,90%	9,90%
Andrzej Nizio	1 622 348	1 622 348	324 470	4,40%	4,40%
Marvipol S.A.	1 011 950	1 011 950	202 390	2,74%	2,74%
Inne podmioty	1 007 253	1 007 253	201 451	2,73%	2,73%
	36 923 400	36 923 400	7 384 680	100,00%	100,00%

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

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

W dniu 16 września 2011 roku podjęta została uchwała Zarządu w sprawie emisji obligacji serii D zamiennych na akcje serii G o wartości nominalnej 0,2 zł każda. 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 wynosi 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.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1 476 936 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 17 059 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Liczba nabytych w związku z realizacją uchwały akcji własnych wyniosła na dzień 31 grudnia 2011 roku łącznie 1 011 950 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skupione przez Marvipol S.A. akcje własne nie zostały zaoferowane określonym przez Walne Zgromadzenie podmiotom.

Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie, Marvipol S.A. nabywała w 2011 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.

Ponadto, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. z dnia 4 stycznia 2012 roku 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. z dnia 4 stycznia 2012 roku 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.

25. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2011 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	31-gru-11	31-gru-10
podstawowy zysk	49 065	29 541

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-11	31-gru-10
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 528 200
Emisja akcji	-	395 200
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 923 400	36 812 961
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,33	0,80

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2011 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 średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

	31-gru-11	31-gru-10
rozwodniony zysk	49 125	30 654

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-11	31-gru-10
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 528 200
Emisja akcji	-	395 200
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 923 400	36 812 961
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	3 891 038	1 560 146
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	40 814 438	38 373 106

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 78,125 akcji za 1 obligację (informacje w notce 24).

Rozwodniony zysk na jedną akcję	1,20	0,80
---------------------------------	------	------

26. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Grupa przedstawia nota 32.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-11	31-gru-10
Kredyty bankowe razem	150 825	48 334
w tym:		
część krótkoterminowa	13 161	30 426
część długoterminowa	137 664	17 908

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-11	31-gru-10
do 12 miesięcy	13 161	30 426
powyżej 1 roku do 3 lat	42 719	15 219
powyżej 3 do 5 lat	89 645	2 557
powyżej 5 lat	5 300	132
Kredyty i pożyczki razem	150 825	48 334

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-11	31-gru-10
w walucie polskiej	132 150	44 013
w walutach obcych	18 675	4 321
Kredyty i pożyczki razem	150 825	48 334

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty:

	31-gru-11	31-gru-10
dla kredytów w PLN	6,97-8,49%	5,86-7,58%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-

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.	1015063965 05.10.2006	1 935	1 020	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 poręczenia oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł
DnB Nord Polska S.A.	1015063967 05.10.2006	1 160	612	04.10.2016	hipoteka zwykła na nieruchomości 1 160 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 700 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 poręczenia 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	12 170	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	2 000	4 481	31.10.2012	hipoteka łączna na nieruchomościach 22 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
aneks	04.07.2007	3 000			
aneks	26.10.2010	5 000			
BRE Bank S.A.	02/430/10/Z/OB 27.10.2010	5 000	5 000	28.10.2012	hipoteka łączna na nieruchomości 22 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości

Bank Millennium S.A.	1788/10/400/04 08.11.2010	4 000	-	18.07.2013	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	-	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.* aneks	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 08.03.2012	58 305	58 494	30.06.2015	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A.	2860/11/406/04 z 21.07.2011	2 500	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	9 460	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. aneks	02/105/11/Z/FA 10.03.2011 21.11.2011	32 153	30 999	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.	02/047/08/Z/IN 03.03.2008	3 750	1 375	27.10.2013	hipoteka zwykła na nieruchomości 3 750 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 300 tys. zł weksel in blanco
Bank BPH S.A.	188/2008 30.12.2008	29 050	15 333	28.02.2014	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Bank BPH S.A.	803341765/107/2010 19.08.2010	4 800	3 677	28.02.2014	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	2 827	03.12.2013	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 przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz zezwoleń dot. inwestycji
Bank BPH S.A.	14769059/143/2011 28.07.2011	3 000	2 875	31.07.2019	hipoteka umowna na nieruchomości 10 430 tys. zł poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Bank BPH S.A.	14769059/144/2011 28.07.2011	4 000	2	28.02.2014	hipoteka umowna na nieruchomości 10 430 tys. zł poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Razem		332 153	150 825		

*- kwota zadłużenia kredytu przewyższa przyznaną kwotę kredytu o koszty prowizji rozliczane w czasie

27. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	70 191	39 400
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	132 762	73 700
Koszty emisji	(8 970)	(5 478)
Wpływy z emisji obligacji netto	193 983	107 622
Część ujęta w kapitałach własnych	(6 059)	(3 248)
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	2 958	347
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	4 692	708
Wykup obligacji serii E	(19 250)	-
Razem	176 324	105 429
Część krótkoterminowa	1 934	17 841
Część długoterminowa	174 390	87 588
	176 324	105 429

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia
Obligacje zamienne serii B	39 400	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zwykłe serii C	14 450	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
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

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
do 12 miesięcy	1 934	17 841
powyżej 1 roku do 3 lat	135 328	77 580
powyżej 3 do 5 lat	39 062	10 008
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	176 324	105 429

W dniu 4 stycznia 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 3 z dnia 16 grudnia 2010 roku, Grupa dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 200 000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „H” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 20 000 tys. zł. Obligacje są zabezpieczone na 3,32 mln sztuk akcji Marvipol S.A. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „H” zostały w dniu 4 stycznia 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W dniu 8 kwietnia 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 8 kwietnia 2011 roku, Marvipol S.A. dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 390 623 szt. czteroletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „I” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 39 062,3 tys. zł. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „I” zostały w dniu 6 maja 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W dniu 16 września 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 16 września 2011 roku, Marvipol S.A., dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 30 791 szt. trzyletnich obligacji na okaziciela serii „D” zamiennych na akcje na okaziciela serii „G” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 30 791 tys. zł. Obligacje objęte zostały wnioskiem o zarejestrowanie i przyjęcie do depozytu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 28 października 2011 roku, tj. w dniu zapadalności, Marvipol S.A. zrealizowała transakcję wykupu obligacji rocznych o łącznej wartości nominalnej w kwocie 19 250 tys. złotych, wyemitowanych przez Marvipol S.A. w dniu 29 października 2010 roku.

Wykup obligacji został zrealizowany łącznie z wypłatą ostatniego kuponu, zgodnie z terminem określonym w warunkach emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E.

28. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
do 12 miesięcy	1 626	949
powyżej 1 roku do 3 lat	973	856
powyżej 3 do 5 lat	511	739
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 110	2 544

29. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Inwestycja Mokotów Residence	33	33
Inwestycja Villa Avanti	14	174
Inwestycja Villa Cavaletti	-	12 057
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	14 223	38 258
Inwestycja Bielany Residence	967	-
Inwestycja Melody Park	-	890
Inwestycja Zielona Italia	37 829	604
Odszkodowania i kary umowne	372	597
	53 438	52 613

30. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2011 r.	5 273	1 124	233	6 630
Zwiększenia/Utworzenie	5 752	237	252	6 241
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(5 273)	(322)	(243)	(5 838)
Wartość na dzień 31 grudnia 2011 r.	5 752	1 039	242	7 033
Część długoterminowa	2 517			2 517
Część krótkoterminowa	3 235	1 039	242	4 516
	5 752	1 039	242	7 033
Wartość na dzień 31 grudnia 2010 r.	5 273	1 124	233	6 630
Część długoterminowa	2 228	-	-	2 228
Część krótkoterminowa	3 045	1124	233	4 402

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Grupa z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw Grupie, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50%.

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

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Grupy 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

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

Grupa 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. Grupa na powyższą kwotę utworzyła rezerwę.

Grupa została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowanie z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu to 585 tys. zł. Na powyższą kwotę Grupa utworzyła rezerwę.

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

Grupa została pozwana przez nabywcę mieszkania z inwestycji Osiedle Platany, któremu Grupa rozwiązała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2011 roku całkowita kwota roszczenia wynosiła 74 tys. zł. Na powyższą kwotę Grupa utworzyła rezerwę.

Aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2009, 2010, 2011 (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 5 752 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec 2011 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości: 148 tys. zł.

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

31. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-11	31-gru-10
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	63 617	83 049
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 839	1 722
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	546	287
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	11 345	10 888
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	77 347	95 946
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 839	1 722
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	75 508	94 224

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.

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu zakupu samochodów na kwotę 7 165 tys. eur, co odpowiada 31 645 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 35 898 tys. zł) oraz zobowiązań w funtach brytyjskich z tytułu zakupu części zamiennych do samochodów na kwotę 170 tys. gbp, co odpowiada 895 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 1 418 tys. zł).

Faktoring

Do dnia 31 maja 2011 roku Grupa spłaciła w całości zobowiązania wynikające z Umowy faktoringu krajowego z dnia 1 września 2008 roku i w dniu 14 lipca 2011 roku Grupa zawarła z Polfactor S.A. porozumienie do Umowy faktoringu krajowego z dnia 1 września 2008 roku na mocy którego Umowa faktoringu krajowego została w dniu 14 lipca 2011 roku rozwiązana za porozumieniem stron.

32. 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.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2011 i 2010 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

	31-gru-11		31-gru-10	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(2 153)	2 153	(1 376)	1 376
Należn. i zobow. denominowane w GBP	27	(27)	57	(57)
Zobowiązania denominowane w JPY	-	-	(4)	4
	(2 126)	2 126	(1 323)	1 323

33. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa 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 Grupy 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 Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy.

Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na 31 grudnia 2010 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

w tysiącach złotych

	31-gru-11	
	Wartość brutto	Wartość netto
	Odpis aktualizujący	
Nieprzeterminowane	23 745	23 721
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	4 280	2 199
180-360 dni	329	6
powyżej 360 dni	1 017	96
	29 371	26 022

w tysiącach złotych

	31-gru-10	
	Wartość brutto	Wartość netto
	Odpis aktualizujący	
Nieprzeterminowane	27 210	27 210
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	2 853	2 853
180-360 dni	155	155
powyżej 360 dni	376	155
	30 594	30 373

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2011 oraz 2010 przedstawiono poniżej:

	31-gru-11	31-gru-10
Stan na początek okresu	525	1 202
Zmiana odpisu aktualizującego	2 824	(677)
Stan na koniec okresu	3 349	525

Ryzyko stopy procentowej

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

Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-11	31-gru-10
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	-	1 734
Pożyczka	-	1 734
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	28 304	30 669
Pożyczka	225	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28 079	30 669
Kontrakty terminowe	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Środki pieniężne	15 080	27 620
Środki pieniężne	15 080	27 620
	43 384	60 023

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-11	31-gru-10
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:		
zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
kontrakty terminowe	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	396 261	241 365
kredyty bankowe	150 825	48 334
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	63 617	83 049
obligacje	176 324	105 429
kaucje	2 385	2 009
leasing	3 110	2 544
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	396 261	241 365

Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

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

	31-gru-11		31-gru-10	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(779)	779	(865)	865

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w skonsolidowanym 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

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 32.

Ryzyko płynności

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

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

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 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

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2011 roku 27,94 % (31 grudnia 2010 r.: 31,53 %). Grupa 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 Grupy nie zmieniła się od 2008 roku.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w nocie nr 26, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

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

34. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

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

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
do roku	2 873	2 399
1 do 5 lat	11 350	4 542
powyżej 5 lat	111 899	8 545
	126 122	15 486

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

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2011 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 121 698 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 5 505 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2011 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 2 336 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2010 r.: 2 078 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 18). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-11	31-gru-10
do roku	1 178	16
1 do 5 lat	3 170	-
powyżej 5 lat	1 680	-
	6 028	16

Do dnia 31 grudnia 2011 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 323 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 188 tys. zł).

Grupa jest stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 15) z uzyskuje przychody z tytułu:

- wynajem lokalu użytkowego przy ulicy Koszykowej 59,
- wynajem powierzchni biurowej w budynku "Prosta Tower" przy ulicy Prostej 32

Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj na czas określony z możliwością przedłużenia okresu umowy.

35. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów.

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi: 348 622 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2010 r.: 204 507 tys. zł).

36. 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. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

W 2009 roku w wyniku kontroli skarbowej z prawidłowości rozliczania podatku od towarów i usług za 2008 roku organ podatkowy uznał, iż w odniesieniu do transakcji sprzedaży, których przedmiotem było miejsce przynależne (postojowe) Spółka Zielona Italia (uprzednio: Melody Park Sp. z o.o.) zastosowała błędną stawkę podatku VAT tj. 7% zamiast 22%. Spółka Zielona Italia zarzuciła decyzji organu podatkowego błędne ustalenie faktyczne, wyrażające się w przyjęciu, iż sprzedaje miejsca parkingowe jako pomieszczenia przynależne o charakterze niemieszkalnym. W dniu 6 kwietnia 2011 WSA wydał wyrok uznający stanowisko Spółki za prawidłowe. Sprawa trafiła do ponownego rozpatrzenia.

W styczniu 2008 roku do Grupy wpłynął pozew jednego ze współwłaścicieli działki przy ul. Bernardyńskiej (objętej planowanym przez Spółkę projektem Bernardyńska) o wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wysokości 3/8 we współwłasności nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej zawartej przez Spółkę z powodem i nabycie przez Grupę udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4 318 tys. zł. Zgodnie z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2007 roku, jednak w ustalonym terminie strony nie przystąpiły do aktu. W dniu 25 stycznia 2008 roku Grupa złożyła odpowiedź na pozew wskazując, iż w związku z dokonaniem przez Grupę w dniu 14 września 2007 roku przeniesieniem praw i roszczeń z umów przedwstępnych na Mokotów Park Sp. z o.o., Spółka nie powinna być stroną tego postępowania. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, I Wydział Cywilny. Toczy się także postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa z powództwa Mokotów Park Sp. z o.o. o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie iż osoba, która wniosła powództwo nie ma tytułu do nieruchomości. Rozstrzygnięcie tego postępowania ma bezpośrednie znaczenie dla postępowania zasadniczego, zatem obecnie przedwczesnym byłoby szacowanie jakiegokolwiek efektu finansowego.

W 2007 roku Grupa 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 Grupa złożyli apelację, uwzględnioną przez sąd odwoławczy, sprawa wróciła do ponownego rozpoznania. Dotychczasowy przebieg postępowania wskazuje, iż przyjęte przez Grupę stanowisko jest zasadne i nie ma potrzeby tworzenia rezerw.

Grupa została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu została opisana w nocie 30. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie jest w stanie oszacować kwoty z tytułu kolejnych ewentualnych sporów z powyższego tytułu.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w nocie 30.

37. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

Na 31 grudnia 2011 roku saldo z tytułu pożyczki udzielonej członkowi Rady Nadzorczej wynosi 0 zł (na 31 grudnia 2010 r.: 1 734 tys. zł) wraz z należnymi odsetkami.

Wynagrodzenie dodatkowe kadry kierowniczej

Grupa, 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-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu	1 672	636
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu	855	12
Tomasz Wajskerber - Członek Zarządu	486	333
	3 013	981

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10
Aleksander Chłopecki	20	20
Piotr Nadolski	-	12
Ryszard Rapacki	16	4
	36	36

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Członków Zarządu.

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-11 31-gru-11	01-sty-10 31-gru-10	31-gru-11	31-gru-10
Sprzedaż produktów i usług				
Spółki kontrolowane przez Członka Zarządu	7 992	20 099	38	3 759
Zakup produktów i usług				
Spółki kontrolowane przez Członka Zarządu	3 882	7 754	-	144

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

38. Podmioty Grupy (Jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

Jednostka dominująca

Jednostki zależne	Udział %	
	31-gru-11	31-gru-10
Marvipol S.A.		
JLR Polska Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Centrum Sp. z o.o.	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Sp. z o.o.*	0,21%	0,21%
Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej Melody Park Sp. z o.o.)	100%	100%
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Łódź Sp. z o.o.	100%	100%
Caterham Polska Sp. z o.o.	100%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	100%
Lotus Warszawa Sp. z o.o.***	100%	-
Marvipol Capital Sp. z o.o.***	100%	-
Marvipol Property Sp. z o.o.***, **	0%	-
P.Z-BUD Sp. z o.o.****	100%	-
JLR Warszawa sp. z o.o.	100%	-

*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. - 0% ,

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

***Spółki utworzone w 2011 roku.

**** Spółka nabyta w 2011 roku. Szczegóły transakcji w nocie 6.

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.

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.

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 i Robo Wash Center.

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 4 200 tys. zł i dzieli się na 8,4 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 2 000 tys. zł i dzieli się na 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 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 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 000 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 500 tys. zł i dzieli się na 1 000 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.

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 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Marvipol Capital 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.

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. Przedmiotem działalności P.Z.-BUD Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomościami, a także przygotowywanie gruntu przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie do realizacji projektu deweloperskiego.

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.

39. 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 31 grudnia 2011 roku: 4,4168 PLN/EUR (na 31 grudnia 2010 r.: 3,9603 PLN/EUR);

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2011 roku: 4,1401 PLN/EUR; (w 2010 r.: 4,0044 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2011		31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	680 925	154 167	466 575	117 814
Aktywa trwałe	165 027	37 363	120 923	30 534
Aktywa obrotowe	515 898	116 804	345 652	87 280
Pasywa razem	680 925	154 167	466 575	117 814
Kapitał własny	190 259	43 076	147 124	37 150
Zobowiązania długoterminowe	340 034	76 987	118 523	29 928
Zobowiązania krótkoterminowe	150 632	34 104	200 928	50 736

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2011 31-12-2011		01-01-2010 31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	376 168	90 860	350 154	87 442
Koszty sprzedaży	(317 429)	(76 672)	(312 015)	(77 918)
Zyski z inwestycji	11 393	2 752	4 705	1 175
Zysk na działalności	70 132	16 940	42 844	10 699
Koszty finansowe netto	(9 507)	(2 296)	(6 877)	(1 717)
Zysk przed opodatkowaniem	60 625	14 644	35 967	8 983
Podatek dochodowy	(11 560)	(2 792)	(6 426)	(1 605)
Zysk netto za rok obrotowy	49 065	11 852	29 541	7 378

40. 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,
- koniunktura 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.

41. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2011 - 31 grudnia 2011 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2011 roku.

W dniu 4 stycznia 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 3 z dnia 16 grudnia 2010 roku, Marvipol S.A. dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 200 000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „H” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 20 000 tys. zł. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „H” zostały w dniu 8 lutego 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W dniu 14 stycznia 2011 roku, na wniosek Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostki zależnej od Marvipol S.A., za zgodą Marvipol Development Sp. z o.o., została rozwiązana Umowa Kredytu zawarta przez Prosta 32 Sp. z o.o. w dniu 13 stycznia 2010 roku z Bankiem PEKAO S.A., na mocy której Bank podjął się współfinansowania projektu inwestycyjnego „Prosta Tower”. W okresie obowiązywania Umowy kredyt nie został przez Prosta 32 Sp. z o.o. pociągnięty.

W związku z zawartym w dniu 14 stycznia 2011 roku Porozumieniem w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu z dnia 13 stycznia 2010 roku pomiędzy Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A. rozwiązaniu uległy Umowa poręczenia do kwoty 4 000 tys. zł oraz Umowa gwarancji na wypadek przekroczenia kosztów budowy do kwoty 6 400 tys. zł zawarte przez Marvipol S.A. z jednostką zależną Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A.

W dniu 21 stycznia 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB o kredyt obrotowy na kwotę 80 000 tys. zł. Na mocy Aneksu zmianie uległo zabezpieczenie spłaty kredytu w ten sposób, że z dniem 21 stycznia 2011 roku wygasły: poręczenie Melody Park (obecnie Zielona Italia) Sp. z o.o. – jednostki zależnej od Marvipol S.A., globalna cesja wierzytelności należnych Melody Park Sp. z o.o. od nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych w inwestycji Melody Park.

W dniu 3 marca 2011 roku spółka Zielona Italia Sp. z o.o. - jednostka zależna od Marvipol S.A., zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę nr 2129/11/408/04 o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego w kwocie 25 000 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe, nieprzekraczające 80% całkowitych kosztów inwestycji brutto, finansowanie/refinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego „Osiedle Zielona Italia” [OZI] realizowanego w Warszawie. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 2 grudnia 2013 roku. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią: pierwszorzędna hipoteka do kwoty 42 500 tys. zł na położonej w Warszawie nieruchomości jednostki zależnej Zielona Italia Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach tej spółki, cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dotyczących OZI, przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali w OZI, cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą na Bank oraz przekazanie praw do dokumentacji technicznej oraz zezwoleń dotyczących OZI.

W dniu 10 marca 2011 roku Marvipol Development Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A., zawarła z BRE Bank S.A. Umowę kredytową nr 02/105/11/Z/FA o kredyt inwestycyjny w kwocie 23 750 tys. zł z przeznaczeniem na sfinansowanie części pozostałych kosztów budowy inwestycji „Prosta Tower” realizowanej w Warszawie przez Marvipol Development Sp. z o.o. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 lutego 2016 roku.

W dniu 25 marca 2011 roku Marvipol S.A. dokonała transakcji nabycia zlokalizowanej w Warszawie nieruchomości gruntowej w celu realizacji na tej nieruchomości projektu deweloperskiego.

W dniu 8 kwietnia 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 8 kwietnia 2011 roku, Marvipol S.A. dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 390 623 szt. czteroletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „I” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 39 062,3 tys. zł. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „I” zostały w dniu 6 maja 2011 roku wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W dniu 8 kwietnia 2011 roku nie doszło do skutku zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży prawa własności usytuowanej w Warszawie nieruchomości gruntowej objętej przedwstępną umową sprzedaży z dnia 8 października 2011 roku.

W dniu 28 kwietnia 2011 roku została zawiązana spółka Lotus Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność handlowa i usługowa na rynku motoryzacyjnym. Rejestracja Lotus Warszawa Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dnia 20 maja 2011 roku.

W dniu 2 czerwca 2011 roku została zawiązana spółka Marvipol Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność deweloperska. Rejestracja Marvipol Capital Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 7 czerwca 2011 roku.

W dniu 2 czerwca 2011 roku została zawiązana spółka Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność deweloperska. Rejestracja Marvipol Property Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dnia 10 czerwca 2011 roku.

W dniu 17 czerwca 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 58 305 tys. zł, przeznaczonego na sfinansowanie 65% kosztów nabycia wszystkich udziałów w spółce P.Z.-Bud Sp. z o.o., w celu pozyskania nieruchomości gruntowej o powierzchni 11,11ha w Warszawie. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 maja 2014 roku. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 87 457 tys. złotych na nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest Marvipol S.A. oraz na nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest spółka P.Z.-Bud Sp. z o.o.

W dniu 20 czerwca 2011 roku Marvipol S.A. sfinalizowała transakcje, których skutkiem było nabycie od osób fizycznych wszystkich, tj. 6 500 udziałów w kapitale zakładowym spółki P.Z.-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 20 czerwca 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Pol-Aqua S.A. Umowę o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa, której przedmiotem jest kompleksowa realizacja przez Pol-Aqua S.A. usługi budowlanej oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Zespołu Zabudowy Mieszkalno-Usługowej „Hill Park” zlokalizowanego na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej w Warszawie. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę 39 800 tys. złotych.

W dniu 13 lipca 2011 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BPH S.A. Aneks do Umowy kredytu nr 188/2008 z dnia 30 grudnia 2008 roku, na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt został przedłużony do dnia 28 lutego 2014 roku, a hipoteka kaucyjna do kwoty 43 285 tys. zł ustanowiona na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym przez jednostkę zależną od Marvipol S.A. jako zabezpieczenie spłaty kredytu, została zwolniona.

W dniu 13 lipca 2011 roku AML Polska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BPH S.A. Aneks do Umowy kredytu nr 803341765/107/2010 z dnia 19 sierpnia 2010 roku, na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt został przedłużony do dnia 28 lutego 2014 roku.

W dniu 14 lipca 2011 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z Polfactor S.A. Porozumienie do Umowy faktoringu krajowego z dnia 12 września 2008 roku, na mocy którego Umowa faktoringu krajowego została w dniu 14 lipca 2011 roku rozwiązana za porozumieniem stron.

W dniu 21 lipca 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Umowę o kredyt pod hipotekę dla firm w kwocie 2.500 tys. złotych, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 lipca 2014 roku. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką do kwoty 4 250 tys. złotych na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Warszawie.

W dniu 21 lipca 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Aneks do Umowy kredytu o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 4 000 tys. zł., na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt, został przedłużony do dnia 18 lipca 2013 roku.

W dniu 22 lipca 2011 roku, Marvipol S.A. dokonała transakcji nabycia od spółki MWK Warszawa Sp. z o.o. 80 udziałów w spółce JLR Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 100% jej kapitału zakładowego. JLR Warszawa Sp. z o.o. prowadzi od 1997 roku działalność w zakresie sprzedaży, w szczególności flotowej, samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

W dniu 28 lipca 2011 roku JLR Centrum Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BPH S.A. Umowę kredytu nr 14769059/143/2011 o kredyt inwestycyjny, na mocy której Bank udzielił JLR Centrum Sp. z o.o. kredytu w kwocie 3 000 tys. złotych z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu nr 1015074238 udzielonego przez Bank DnB Nord Polska S.A., z terminem całkowitej spłaty ustalonym na dzień 31 lipca 2019 roku, a także Umowę kredytu nr 14769059/144/2011 o linię wielocelową wielowalutową, na mocy której Bank udzielił JLR Centrum Sp. z o.o. limitu kredytowego do kwoty 4 000 tys. złotych z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności, z terminem całkowitej spłaty ustalonym na dzień 28 lutego 2014 roku. Jako zabezpieczenie spłaty obydwu kredytów ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 10 430 tys. złotych na będącej w użytkowaniu wieczystym JLR Centrum Sp. z o.o. nieruchomości zlokalizowanej na terenie Warszawy.

W dniu 14 września 2011 roku Grupa zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego podpisanej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 roku, którego mocą hipoteka do kwoty 87 457 tys. zł. na położonej w Warszawie nieruchomości o pow. 1,19 ha, której użytkownikiem wieczystym jest Marvipol S.A., została zwolniona. Znaczącym zabezpieczeniem spłaty kredytu pozostała hipoteka do kwoty 87 457 tys. zł. na nieruchomości o pow. 11,11 ha, której użytkownikiem wieczystym jest P.Z.-Bud Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A.

W dniu 16 września 2011 roku, na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 16 września 2011 roku, Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, przydziału 30 791 szt. trzyletnich obligacji na okaziciela serii „D” zamiennych na akcje na okaziciela serii „G” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 30 791 tys. zł.

W dniu 26 września 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa, której przedmiotem jest wykonanie przez Warbud S.A. usługi budowlanej polegającej na realizacji w systemie generalnego wykonawstwa dwóch budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, usytuowanych na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej, stanowiących etapy II i III inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 87 700 tys. zł.

W dniu 27 września 2011 roku na mocy aneksów przedłużone zostały: do dnia 31 października 2012 roku. Umowa Kredytowa nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym oraz do dnia 28 października 2012 roku. Umowa Kredytu nr 02/430/10/Z/OB o kredyt obrotowy w PLN. Zmianie uległ także sposób zabezpieczenia spłaty obydwu kredytów w taki sposób, iż jako zabezpieczenie spłaty obydwu kredytów, na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach ustanowiona zostanie jedna hipoteka umowna do kwoty 22 500 tys. zł.

W dniu 27 września 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Umowę kredytową. Przedmiotem Umowy jest odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego w kwocie 40 000 tys. zł, z czego kwota 10 000 tys. zł. przeznaczona jest na częściowe refinansowanie zakupu gruntu zlokalizowanego w Warszawie, przy ul. Sokratesa, a kwota 30 000 tys. zł przeznaczona jest na finansowanie do 80% całkowitych kosztów brutto inwestycji „Bielany Residence” realizowanej na ww. działce gruntu. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 26 stycznia 2014 roku. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka do kwoty 68 000 tys. zł. ustanowiona na nieruchomości będącej przedmiotem częściowego refinansowania.

W dniu 20 października 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Strabag Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa, której przedmiotem jest realizacja przez Strabag Sp. z o.o. inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą usytuowanego na będącej własnością Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Sokratesa. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 85 550 tys. zł.

W dniu 21 października 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Pol-Aqua S.A. porozumienie do Umowy o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa z dnia 20 czerwca 2011 roku mocą którego w związku ze zwiększeniem szczegółowego zakresu robót objętych Umową wynikającym z przyjęcia innych niż pierwotnie rozwiązań technologicznych, wartość przedmiotu Umowy uległa zwiększeniu o kwotę 166 tys. zł a termin zakończenia realizacji Umowy został ustalony na dzień 31 maja 2013 roku.

W dniu 28 października 2011 roku, tj. w dniu zapadalności, Marvipol S.A. zrealizowała transakcję wykupu obligacji rocznych o łącznej wartości nominalnej w kwocie 19 250 tys. zł, wyemitowanych przez Marvipol S.A. w dniu 29 października 2010 roku. Wykup Obligacji został zrealizowany łącznie z wypłatą ostatniego kuponu, zgodnie z terminem określonym w warunkach emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E.

W dniu 21 listopada 2011 roku został przez Marvipol S.A. podpisany Aneks nr do Umowy kredytowej o kredyt odnawialny na kwotę 18 500 tys. zł zawartej z BRE BANK S.A. w dniu 17 grudnia 2010 roku, na mocy którego kwota kredytu została zwiększona do 27 500 tys. zł, a sposób zabezpieczenia spłaty kredytu uległ zmianie w taki sposób, iż kwota ustanowionej hipoteki ulega zwiększeniu do 41 250 tys. zł.

W dniu 21 listopada 2011 roku, na mocy Aneksu nr 1 do Umowy kredytowej nr 02/105/11/Z/FA, zawartej pomiędzy Marvipol Development Sp. z o.o. i BRE Bank S.A., kwota kredytu została zwiększona do 32 153 tys. zł, a sposób zabezpieczenia spłaty kredytu uległ zmianie w taki sposób, iż kwota ustanowionej hipoteki uległa zwiększeniu do kwoty 48 229 tys. zł.

W dniu 7 grudnia 2011 roku został przez Marvipol S.A. podpisany Aneks nr do Umowy kredytowej o kredyt obrotowy złotowy na kwotę 80 000 tys. zł zawartej z BRE BANK S.A. w dniu 17 lipca 2006 roku, zmianie uległo zabezpieczenie spłaty kredytu w ten sposób, że w dniu 8 grudnia 2011 roku zwolnione przez BRE Bank S.A. zostają stanowiące częściowe zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka zwykła w kwocie 30 755 tys. zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 3 300 tys. zł, ustanowione na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, w rejonie ulicy Pasymskiej.

W dniu 21 grudnia 2011 Marvipol S.A. objęła 450 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 45 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej Marvipol Capital Sp. z o.o.

W dniu 24 stycznia 2012 roku Marvipol S.A. objęła 450 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 45 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 8 marca 2012 roku na mocy aneksu do Umowy kredytu inwestycyjnego podpisanej pomiędzy Marvipol S.A. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 roku wydłużono termin ostatecznej spłaty kredytu na dzień 30 czerwca 2015 roku.

42. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wynagrodzenia netto dla biegłych rewidentów przeprowadzających badanie i przegląd sprawozdań finansowych za rok 2011 w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. wyniosło 271 tys. zł.

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/