

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2012**

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 2012 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	354 416	318 951
Pozostałe przychody operacyjne	7	23 574	57 217
		377 990	376 168
Amortyzacja		(3 276)	(2 923)
Zużycie materiałów i energii		(5 091)	(4 212)
Usługi obce	9	(94 359)	(78 238)
Koszty świadczeń pracowniczych	11	(16 900)	(16 998)
Wartość sprzedanych towarów i usług	8	(203 082)	(187 065)
Pozostałe koszty operacyjne	10	(19 028)	(27 993)
Zyski z inwestycji	12	237	11 393
Zysk na działalności operacyjnej		36 491	70 132
Koszty finansowe	13	(14 052)	(9 507)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych			-
Zysk przed opodatkowaniem		22 439	60 625
Podatek dochodowy	14	(4 713)	(11 560)
Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		17 726	49 065
w tym przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		17 726	49 065
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
Zysk netto za rok obrotowy		17 726	49 065
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		17 726	49 065
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		17 726	49 065
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	24	0,48	1,33
Rozwodniony (zł)	24	0,44	1,20

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2012 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-12	31-gru-11
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	56 963	36 738
Wartości niematerialne	16	1 110	825
Prawa wieczystego użytkowania gruntów		3 356	3 432
Nieruchomości inwestycyjne	17	83 750	113 270
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	29	-	2 517
Pozostałe należności długoterminowe	18	11 884	235
Pozostałe inwestycje długoterminowe	18a	15 411	225
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	7 530	7 785
Aktywa trwałe razem		180 004	165 027
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	645 904	460 767
Inwestycje krótkoterminowe		-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 319	1 328
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	30 124	35 488
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	29	-	3 235
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	3 562	15 080
Aktywa obrotowe razem		681 909	515 898
Aktywa razem		861 913	680 925

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2012 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-12	31-gru-11
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	23	7 385	7 385
Kapitał zapasowy		11 734	10 292
Kapitał rezerwowy		35 911	23 117
Akcje własne		(766)	(8 740)
Zyski zatrzymane		163 137	158 205
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		217 401	190 259
Udziały mniejszości		-	-
Kapitał własny razem		217 401	190 259
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	184 469	137 664
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	1 531	1 484
Pozostałe zobowiązania	30	1 389	1 839
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	24 764	22 140
Rezerwy	29	-	2 517
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	85 607	174 390
Zobowiązania długoterminowe razem		297 760	340 034
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	18 207	13 161
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	999	1 626
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		464	449
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30	89 318	75 508
Przychody przyszłych okresów	28	124 699	53 438
Rezerwy	29	1 141	4 516
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	111 924	1 934
Zobowiązania krótkoterminowe razem		346 752	150 632
Zobowiązania razem		644 512	490 666
Kapitał własny i zobowiązania razem		861 913	680 925

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/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 2012 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11
Zysk netto za okres	17 726	49 065
Amortyzacja	3 277	2 923
Amortyzacja prrwa wieczystego użytkowania	76	74
Przychody z tytułu odsetek	(758)	(632)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1 692)	(34 468)
Koszty finansowe	9 130	5 632
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(13 155)	(62)
Likwidacja środków trwałych	15	-
Podatek dochodowy	4 713	11 560
Zmiana stanu zapasów	(150 251)	(178 682)
Zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych	-	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	3 315	14 389
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(140)	(76)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	13 360	(18 180)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	71 261	825
Koszty emisji obligacji	3 118	2 611
Podatek zwrócony	1 328	1 678
Podatek zapłacony	(4 138)	(4 043)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(42 815)	(147 386)

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/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 2012 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11
Odsetki otrzymane	13	632
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	4 958	175
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(2 873)	(5 837)
Pożyczki spłacone	119	1 809
Pożyczki udzielone	(14 560)	(300)
Skup akcji własnych	(3 269)	(8 740)
Sprzedaż akcji własnych	12 685	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 927)	(12 261)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z emisji akcji	-	-
Wpływy netto z emisji obligacji	15 295	86 361
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	73 920	118 761
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(22 069)	(17 487)
Wykup obligacji	-	(19 250)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 888)	(1 398)
Odsetki zapłacone	(31 034)	(19 880)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	34 224	147 107

Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	15 080	27 620
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-

Środki pieniężne na koniec okresu

3 562 **15 080**

Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania

894 **-**

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/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 2012 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 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
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2012 r.	7 385	(8 740)	10 292	23 117	158 205	190 259	190 259
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	17 726	17 726	17 726
Emisja obligacji zamiennych na akcje	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	(3 269)	-	-	-	(3 269)	(3 269)
Kapitał na nabycie akcji własnych	-	-	-	12 794	(12 794)	-	-
Wartość sprzedanych akcji własnych	-	11 243	-	-	-	11 243	11 243
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych	-	-	1 442	-	-	1 442	1 442
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 r.	7 385	(766)	11 734	35 911	163 137	217 401	217 401

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/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 00-838, ul. Prosta 32. W miesiącu kwietniu 2012 roku Spółka zmieniła adres siedziby z ul. Stawki 3a w Warszawie na ul. Prosta 32.

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 ze 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 2012 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 1.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone 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 istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w notcie 32 (punkt „Ryzyko płynności”) Informacji objaśniających.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2012 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2012 roku:

- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – przeniesienia aktywów finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 22 listopada 2011 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub po tej dacie).

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

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

Następujące standardy, zmiany standardów i interpretacji zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Silna hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja składników innych całkowitych dochodów, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” - poprawki do rachunkowości świadczeń po okresie zatrudnienia, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),

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

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 notkach:

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

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

a) Zasady konsolidacji

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej.

(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 dostarczenia 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 terminu 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 terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Akcje i umarzalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu 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 zawęziłoby 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.

Wyścigowanie zobowiązań finansowych

Grupa wyściguje 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.

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

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

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjną przeznacza do sprzedaży, 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 prawa wieczystego użytkowania gruntów. Wartość tych praw odpisuje się do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem tych nieruchomości, które są wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne.

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 budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

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

Dla wyceny rozchodu części samochodowych Grupa stosuje metodę FIFO, natomiast w przypadku samochodów rozchód wyceniany jest w tej samej kwocie, w której dany towar 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 wpływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(i) Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez 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 zgodnie z MSR 18, tj., jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

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

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

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kosztach rodzajowych 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 po wykonaniu usługi.

(iv) Przychody z tytułu najmu

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

l) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez 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 dotyczy 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 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,
- najem powierzchni.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem*		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11
Działalność kontynuowana												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	94 173	82 265	9 412	9 927	243 502	226 759	7 329	-	-	-	354 416	318 951
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	994	1 012	168	62	280	202	1 556	-	(2 998)	(1 276)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	16 107	52 316	84	5	6 330	4 896	1 053	-	-	-	23 574	57 217
Przychody od odbiorców razem	111 274	135 593	9 664	9 994	250 112	231 857	9 938	-	(2 998)	(1 276)	377 990	376 168
Wynik segmentu	8 978	49 639	769	870	13 693	8 230	(341)	-	-	-	23 099	58 739
Nieprzypisane koszty											-	-
Zyski z inwestycji											237	11 393
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych											3 555	-
Zysk ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych											9 600	-
Zysk na działalności operacyjnej											36 491	70 132
Koszty finansowe											(14 052)	(9 507)
Podatek dochodowy											(4 713)	(11 560)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej											17 726	49 065
Działalność zaniechana											-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej											-	-
Zysk (strata) netto											17 726	49 065
Inne całkowite dochody											-	-
Inne całkowite dochody (netto)											-	-
Całkowite dochody ogółem											17 726	49 065

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem *		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11
Aktywa segmentu	674 776	432 418	9 254	8 385	81 013	118 185	121 995	-	(31 078)	(7 975)	855 960	551 013
Nieprzypisane aktywa											5 953	129 912
Aktywa razem											861 913	680 925
Zobowiązania segmentu	359 785	259 033	4 251	3 020	42 181	63 174	63 435	-	(53 041)	(7 975)	416 611	317 252
Nieprzypisane zobowiązania											227 901	173 414
Zobowiązania razem											644 512	490 666
Wydatki inwestycyjne	2 369	5 221	35	138	469	478	-	-	-	-	2 873	5 837
Amortyzacja	980	737	565	741	1 557	1 445	174	-	-	-	3 276	2 923

* Segment najmu został wyodrębniony po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym za rok 2012 z uwagi na zwiększenie przychodów z tytułu najmu wynikające głównie z oddania do użytkowania biurowca Prosta Tower. W 2011 roku przychody z tego segmentu wynosiły 3 548 tys. zł., aktywa segmentu miały wartość 101 025 tys. zł., natomiast zobowiązania 53 836 tys. zł.

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Przychody ze sprzedaży mieszkań	92 903	77 094
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	230 819	214 619
Przychody z najmu	7 329	426
Przychody z usług myjni samochodowych	9 412	9 989
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	13 953	16 823
	354 416	318 951

Przychody ze świadczenia pozostałych usług dotyczą głównie przychodów z tytułu usług napraw samochodów, usług napraw gwarancyjnych samochodów, sprzedaży usług księgowych i kadrowych.

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	942	2 784
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	3 555	63
Zysk ze zbycia wartości niematerialnych	9 600	-
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	1 939	2
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	120	706
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	2 496	840
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	2 897	1 495
Odsetki	109	43
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	49 959
Inne	1 916	1 325
	23 574	57 217

8. Wartość sprzedanych towarów i usług

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(195 424)	(179 152)
Wartość sprzedanych usług	(7 612)	(7 595)
Wartość sprzedanych towarów	(46)	(318)
	(203 082)	(187 065)

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

9. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Koszt budowy mieszkań	(67 124)	(54 940)
Inne	(27 235)	(23 298)
	(94 359)	(78 238)

10. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(1 135)	(3 408)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(306)	(116)
Rezerwy na sprawy sądowe	(3)	(117)
Koszty z tytułu poniesionych szkód	(290)	(206)
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(47)	(4 820)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(2 433)	(2 336)
Podatki i opłaty	(1 681)	(895)
Koszty reprezentacji	(426)	(776)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(2 907)	(1 716)
Ubezpieczenia	(964)	(911)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(1 872)	(534)
Reklama	(3 517)	(3 346)
Nabycie udziałów w P.Z. - Bud Sp z o.o.	-	(7 034)
Inne	(3 447)	(1 778)
	(19 028)	(27 993)

11. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Wynagrodzenia	(13 885)	(14 200)
Ubezpieczenia społeczne	(3 015)	(2 798)
	(16 900)	(16 998)

12. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	758	99
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	203	533
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	(761)	10 582
Inne	37	179
	237	11 393

13. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(8 954)	(5 421)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(176)	(221)
Prowizje	(963)	(658)
Kontrakty terminowe forward	(7)	(55)
Koszty obsługi obligacji	(3 729)	(2 704)
Odsetki od pożyczek	-	(45)
Inne	(223)	(403)
	(14 052)	(9 507)

14. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	1 834	2 691
Korekta podatku za lata poprzednie	-	-
	1 834	2 691
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	2 879	8 869
Zmiana stawek podatkowych	-	-
	-	-
Ujęcie podatku odroczonego w odniesieniu do pozycji nie ujętych w latach poprzednich	-	-
	2 879	8 869
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej		
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	-	-
	-	-
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	4 713	11 560

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Zysk netto za rok obrotowy	17 726	49 065
Podatek dochodowy	4 713	11 560
Zysk przed opodatkowaniem	22 439	60 625
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	4 263	11 519
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	450	41
	4 713	11 560

15. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.	1 455	27 333	6 309	2 443	4 482	1 258	43 280
Nabycie	-	16	376	575	214	5 209	6 390
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	1 074	124	-	527	(1 725)	-
Przeniesienie do innych aktywów	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie inne	-	-	47	-	(47)	-	-
Zbycie	-	-	-	(472)	-	-	(472)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011 r.	1 455	28 423	6 856	2 546	5 176	4 742	49 198
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	28 423	6 856	2 546	5 176	4 742	49 198
Nabycie	-	-	1 196	54	519	1 307	3 076
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	4	-	507	(511)	-
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	-	21 716	-	-	-	-	21 716
Przeniesienie inne	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	(1 746)	-	(89)	-	(93)	(1 928)
Likwidacja	-	-	-	-	(15)	-	(15)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 r.	1 455	48 393	8 056	2 511	6 187	5 445	72 047

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2011 r.	-	(4 230)	(2 732)	(1 232)	(1 778)	-	(9 972)
Amortyzacja za okres	-	(753)	(855)	(452)	(787)	-	(2 847)
Przeniesienia inne	-	-	(22)	-	22	-	-
Zbycie	-	-	-	359	-	-	359
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2011 r.	-	(4 983)	(3 609)	(1 325)	(2 543)	-	(12 460)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r.	-	(4 983)	(3 609)	(1 325)	(2 543)	-	(12 460)
Amortyzacja za okres	-	(1 008)	(959)	(387)	(806)	-	(3 160)
Zbycie	-	431	-	-	-	-	431
Inne	-	-	-	89	-	-	89
Likwidacja	-	-	10	-	6	-	16
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	(5 560)	(4 558)	(1 623)	(3 343)	-	(15 084)

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2011 r.	1 455	23 103	3 577	1 211	2 704	1 258	33 308
Na dzień 31 grudnia 2011 r.	1 455	23 440	3 247	1 221	2 633	4 742	36 738
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	23 440	3 247	1 221	2 633	4 742	36 738
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	1 455	42 833	3 498	888	2 844	5 445	56 963

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2012 roku wyniosła 2 220 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 2 219 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 45 159 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 27 294 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 25). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 180 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 194 tys. zł) (patrz nota 25).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą budowy salonu samochodowego (5 183 tys. zł), rozbudowy i modernizacji myjni samochodowej w Warszawie przy ulicy Słomińskiego (69 tys. zł), projektów nowej myjni przy ul. Grochowskiej (176 tys. zł) oraz prac związanych z wyposażeniem biura (17 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2012 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.

16. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Wartość brutto

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Nabycie	778	380	1 158
Przeniesienie	-	20	20
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2011r.	778	400	1 178

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.

Nabycie	778	400	1 178
Przeniesienie	-	413	413
Likwidacja	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 r.	778	709	1 487

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

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)

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r., w tym:

Amortyzacja za okres	-	(353)	(353)
Likwidacja	-	(117)	(117)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	93	93
	-	(377)	(377)

w tysiącach złotych

Wartość netto

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Na dzień 1 stycznia 2011 r.	778	103	881
Na dzień 31 grudnia 2011 r.	778	47	825
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	778	47	825
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	778	332	1 110

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 2012 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy JLR Polska Sp. z o.o. Na dzień 31 grudnia 2012 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.

17. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	31-gru-12	31-gru-11
Wartość netto na początek okresu	113 270	78 802
Poniesione nakłady	2 453	23 886
Przeniesienie do zapasów	(9 496)	-
Przeniesienie na środki trwałe	(21 716)	-
Zmiana wartości godziwej	(761)	10 582
Wartość netto na koniec okresu	83 750	113 270

w tysiącach złotych	31-gru-12	31-gru-11
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	2 719	323
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 621	365
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	150	23 886

Przychody z czynszów nie obejmują przychodów z powierzchni wynajmowanych przy ul. Kłobuckiej i Waszyngtona nie będących nieruchomościami inwestycyjnymi.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

W dniu 18 grudnia 2012 r. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej. Ostateczne przeniesienie własności nastąpiło w dniu 31 stycznia 2013 r.

- 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, co do których Grupa nie ma sprecyzowanych planów. W chwili obecnej Grupa czerpie zyski z tych nieruchomości poprzez wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości.

- część budynku biurowego "Prosta Tower" z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej 32.

Wycena nieruchomości Prosta Tower została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej w celu ustalenia rynkowej stawki czynszu oraz podejścia dochodowego techniką kapitalizacji prostej w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Pozostałe wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały dokonane przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

W miesiącu czerwcu Spółka dokonała przekwalifikowania działki o numerze 432/8 w Mikołajkach z nieruchomości inwestycyjnych na zapasy w związku z podjęciem decyzji zarządu co do rozpoczęcia procesu przystosowania działki do przyszłej sprzedaży poprzez realizację inwestycji deweloperskiej.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 83 750 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 113 270 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

18. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	76	235
Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług	11 808	-
	11 884	235

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Abrahama w Gdańsku w kwocie 76 tys. zł (31 grudnia 2011 roku: 235 tys. zł) oraz należności z tytułu sprzedaży znaku towarowego w kwocie 11 808 tys. zł (31 grudnia 2011 roku: 0 zł).

Szczegóły transakcji dotyczące sprzedaży znaku towarowego RWC znajdują się w notce 36.

18 a. Pozostałe inwestycje długoterminowe

Pozostałe inwestycje długoterminowe zawierają:

- saldo pożyczki udzielonej spółce Cosinda Holdings Limited w kwocie 14 560 tys. zł wraz z naliczonymi odsetkami w kwocie 745 tys. złotych. Pożyczka została udzielona na podstawie umowy z dnia 18 czerwca 2012 roku. Jej oprocentowanie jest stałe, maksymalny limit wynosi 20 000 tys. złotych, a termin ostatecznej spłaty pożyczki wraz z odsetkami został ustalony na 31 grudnia 2018 roku,

- saldo pożyczki udzielonej pozostałym podmiotom w kwocie 106 tys. zł.

19. Podatek odroczony**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11
Rzeczowe aktywa trwałe	76	30	(1 244)	(974)	(1 168)	(944)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 187)	(2 197)	(2 187)	(2 197)
Znaki towarowe	-	207	(4 878)	(2 582)	(4 878)	(2 375)
Czynsz	-	-	(35)	(16)	(35)	(16)
Audyt	5	6	-	-	5	6
Wycena nieruchomości	-	-	-	(907)	-	(907)
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	-	-	-	-
Zapasy	2 786	2 779	(1 099)	(1 307)	1 687	1 472
Wycena gruntów - Kłobucka	-	-	(7 662)	(7 662)	(7 662)	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	252	542	(262)	-	(10)	542
Pożyczki udzielone	35	3	(562)	(124)	(527)	(121)
Świadczenie pracownicze	129	127	-	-	129	127
Odpisy na należności	1 824	-	(1 824)	-	-	-
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	1 620	2 088	(1 227)	(1 783)	393	305
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	8 965	5 357	(14 578)	(7 198)	(5 613)	(1 841)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	12	-	-	-	12
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od pożyczki	533	115	(150)	-	383	115
Odsetki od obligacji i kredytów	1 422	891	(7 686)	(3 413)	(6 264)	(2 522)
Odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych	270	152	-	-	270	152
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	12 150	5 137	-	(152)	12 150	4 985
Odpisy na zapasy	23	23	-	-	23	23
Pozostałe	32	587	(517)	(651)	(485)	(64)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 122	18 056	(47 356)	(32 411)	(17 234)	(14 355)
Kompensata	(22 592)	(10 271)	22 592	10 271	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	7 530	7 785	(24 764)	(22 140)	(17 234)	(14 355)

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	30	51	(974)	(786)	(944)	(735)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 197)	(1 646)	(2 197)	(1 646)
Znaki towarowe	207	-	(2 582)	-	(2 375)	-
Czynsz	-	-	(16)	-	(16)	-
Audyt	6	-	-	-	6	-
Wycena nieruchomości	-	663	(907)	-	(907)	663
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	-	(11)	-	(11)
Zapasy	2 779	854	(1 307)	(1 251)	1 472	(397)
Wycena gruntów - Kłobucka	-	-	(7 662)	-	(7 662)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	542	73	-	-	542	73
Pożyczki udzielone i otrzymane	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 i kredytów	891	135	(3 413)	-	(2 522)	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)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-2011	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-2012
Rzeczowe aktywa trwałe	(944)	(224)	(1 168)
Nieruchomości inwestycyjne	(2 197)	10	(2 187)
Znaki towarowe	(2 375)	(2 503)	(4 878)
Czynsz	(16)	(19)	(35)
Audyt	6	(1)	5
Wycena nieruchomości	(907)	907	-
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	-
Zapasy	1 472	215	1 687
Wycena gruntów - Kłobucka	(7 662)	-	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	542	(552)	(10)
Pożyczki udzielone	(121)	(406)	(527)
Świadczenie pracownicze	127	2	129
Odpisy na należności	-	-	-
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	305	88	393
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 841)	(3 772)	(5 613)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	12	(12)	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od pożyczki	115	268	383
Odsetki od obligacji i kredytów	(2 522)	(3 742)	(6 264)
Odpis z tytułu utraty wartości	152	118	270
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 985	7 165	12 150
Odpisy na zapasy	23	-	23
Pozostałe	(64)	(421)	(485)
	(14 355)	(2 879)	(17 234)

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)	(209)	(944)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 646)	(551)	(2 197)
Znaki towarowe	-	-	(2 375)
Czynsz	-	-	(16)
Audyt	-	-	6
Wycena nieruchomości	663	-	(907)
Walutowe kontrakty terminowe forward	(11)	11	-
Zapasy	(397)	1 869	1 472
Wycena gruntów - Kłobucka	-	(7 662)	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	73	469	542
Pożyczki udzielone i otrzymane	(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 i kredytów	135	(2 657)	(2 522)
Odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości	-	152	152
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	737	4 248	4 985
Odpisy na zapasy	25	(2)	23
Pozostałe	(424)	-	(64)
	(5 486)	(8 869)	(14 355)

20. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Produkty w toku	553 318	381 116
Wyroby gotowe	52 685	22 103
Towary	39 901	57 548
	645 904	460 767
w tym:		
koszty finansowania zewnętrznego	56 246	29 048

Na dzień 31 grudnia 2012 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 25 410 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 16 518 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 30 836 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 15 079 zł).

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2012 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Villa Avanti	-	122	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	1 660	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	106 486	-	-
Inwestycja Hill Park	75 778	-	-
Inwestycja Powązkowska	69 430	-	-
Inwestycja Bielany Residence	79 709	-	-
Inwestycja Mikołajki	9 964	-	-
Inwestycja Zielona Italia	57 460	50 903	-
Inwestycja Kłobucka	154 491	-	-
Samochody i części	-	-	39 654
Inne	-	-	247
	553 318	52 685	39 901

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2012 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 dodatniej rentowności.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2012 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

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

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2012 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 2012 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 67 181 tys. zł (31 grudnia 2011 roku: 54 939 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 31 grudnia 2012 r.: 527 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 441 tys. zł).

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notce 25.

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 1 699 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.

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

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Należności z tytułu dostaw i usług	20 088	26 022
Pozostałe należności	1 866	2 057
Należności z tytułu podatków	5 603	5 987
Rozliczenia międzyokresowe	2 152	1 354
Wykup akcji własnych	43	68
Naprawy gwarancyjne	372	-
	30 124	35 488

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro z tytułu sprzedaży samochodów oraz napraw gwarancyjnych na kwotę 57 tys. EUR, co odpowiada 232 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 3 582 tys. zł), należności w funtach brytyjskich z tytułu napraw gwarancyjnych na kwotę 75 tys. GBP, co odpowiada 377 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 1 433 tys. zł).

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Środki pieniężne w kasie	475	775
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	3 087	14 305
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	3 562	15 080

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 83 tys. zł.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi 894 tys. zł.

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-12	31-gru-11
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400
Subskrypcja akcji	-	-
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 2012 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*	5 155 579	5 155 579	1 031 116	13,97%	13,97%
Marvipol S.A.	75 266	75 266	15 053	0,20%	0,20%
Inne podmioty	2 067 555	2 067 555	413 511	5,60%	5,60%
	36 923 400	36 923 400	7 384 680	100,00%	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek, który posiada 100% udziałów w tej spółce.

W dniu 25 czerwca 2010 roku podjęta została uchwała Zarządu w sprawie przydziału 39 400 sztuk obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,2 zł każda akcja. 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 przydziału 30 791 sztuk obligacji na okaziciela serii D zamiennych na akcje na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,2 zł każda akcja. Cena nominalna jednej obligacji równa cenie emisyjnej wynosi 1 tys. zł. Termin wykupu obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji tj. na dzień 16 września 2014 roku. W warunkach emisji obligacji określonych jest sześć Terminów Zamiany obligacji na akcje, wobec czego liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu, która przysługiwałaby z objętych akcji w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, wynosiłaby odpowiednio:

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

W dniu 6 maja 2011 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1 476 936 sztuk 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. Program skupu realizowany był w okresie od 17 maja 2011 r. do 20 czerwca 2012 r. Liczba nabytych wyniosła łącznie 1 296 562 sztuk akcji. W dniu 26 czerwca 2012 r. nabyte przez Marvipol S.A. akcje zostały zbyte zaakceptowanemu przez Radę Nadzorczą podmiotowi. Kwota uzyskana ze sprzedaży akcji była wyższa o 1 442 tys. złotych od kosztu ich nabycia. Kwotę tę odniesiono na kapitał zapasowy. W dniu 1 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie likwidacji kapitału rezerwowego w kwocie 17.059 tys. złotych utworzonego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki, który pozostał po zakończeniu skupu akcji własnych realizowanego na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 6 maja 2011 roku.

W dniu 4 stycznia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1 107 702 w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 12 794 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Liczba nabytych w związku z realizacją uchwały akcji własnych wyniosła na dzień 31 grudnia 2012 r. łącznie 75.266 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty.

Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie, Marvipol S.A. nabywała w 2012 r. 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.

W dniu 22 czerwca 2012 r. Akcjonariusz Cosinda Holdings Limited poinformował Marvipol S.A. o osiągnięciu 10% ogólnej liczby głosów poprzez zwiększenie dotychczas posiadanego udziału 9,95% w ogólnej liczbie głosów do poziomu 10,17%.

W dniu 27 czerwca 2012 r. Akcjonariusz Cosinda Holdings Limited poinformował Marvipol S.A. o zwiększeniu udziału ponad 10 % ogólnej liczby głosów o co najmniej 2%, z dotychczas posiadanego udziału 10,17% w ogólnej liczbie głosów do poziomu 13,85%.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. nie otrzymał zawiadomienia o przekroczeniu progu 5% udziału w kapitale zakładowym od innych akcjonariuszy.

24. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2012 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	31-gru-12	31-gru-11
podstawowy zysk	17 726	49 065

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-12	31-gru-11
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	-
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	36 923 400
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,48	1,33

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2012 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-12	31-gru-11
rozwodniony zysk	18 930	49 125

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-12	31-gru-11
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	-
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	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	5 877 307	3 891 038
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	42 800 707	40 814 437

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 notcie 23).

Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,44	1,20
---------------------------------	------	------

25. 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-12	31-gru-11
Kredyty bankowe razem	202 676	150 825
Pożyczki	-	-
w tym:		
część krótkoterminowa	18 207	13 161
część długoterminowa	184 469	137 664

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-12	31-gru-11
do 12 miesięcy	18 207	13 161
powyżej 1 roku do 3 lat	93 094	42 719
powyżej 3 do 5 lat	90 781	89 645
powyżej 5 lat	594	5 300
Kredyty i pożyczki razem	202 676	150 825

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-12	31-gru-11
w walucie polskiej	202 676	132 150
w walutach obcych	-	18 675
Kredyty i pożyczki razem	202 676	150 825

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty:

	31-gru-12	31-gru-11
dla kredytów w PLN	5,39-8,38%	6,97-8,49%
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	809	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. w dniu 28.12.2012 kredyt został spłacony	1015063967 05.10.2006	1 160	0	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	12 323	30.10.2014	hipoteka zwykła na nieruchomości 39 922 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 3 500 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Osiedle Platany, Villa Avanti, Apartamenty Mokotów Park I etap
BRE Bank S.A. aneks aneks aneks BRE Bank S.A. w dniu 26.11.2012 kredyt został spłacony	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 04.07.2007 26.10.2010 03.12.2012 02/430/10/Z/OB 27.10.2010	2 000 3 000 5 000 5 000	130 0	29.09.2013 31.12.2013	hipoteka łączna na nieruchomościach 22 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości zmniejszenie hipoteki na nieruchomościach z 22 500 tys. zł do kwoty 15 000 tys. zł hipoteka łączna na nieruchomości 22 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
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	11 768	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 aneks	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011 08.03.2012	58 305	57 702	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	1 583	20.07.2014	hipoteka na nieruchomości 4 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	37 383	27.01.2014	hipoteka na nieruchomości 68 000 tys. zł cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. Inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz wykazów, zezwoleń i upoważnień dot. inwestycji
Bre Bank S.A.	02/204/12/2/LF z 31.05.2012	33 500	19 883	29.05.2015	hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco
BRE Bank S.A. aneks	02/105/11/Z/FA 10.03.2011 21.11.2011	32 153	32 153	28.02.2016	hipoteka umowna na nieruchomości 48 229 tys. zł cesja wierzytelności od najemców zastaw rejestrowy na udziałach Marvipol Development Sp. z o.o. weksel własny blokada środków na rachunku cesji do 1 000 tys. zł
BRE Bank S.A.	02/047/08/Z/IN 03.03.2008	3 750	625	27.10.2013	hipoteka zwykła na nieruchomości 3 750 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 300 tys. zł

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank BPH S.A.	188/2008 30.12.2008	31 000	9 982	26.06.2015	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Bank BPH S.A.	803341765/107/2010 19.08.2010	4 800	0	26.06.2015	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym kredytobiorcy
Bank Millennium S.A.	2129/11/408/04 03.03.2011	25 000	15 866	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 na bank przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz zezwoleń dot. inwestycji
Bank BPH S.A.	14769059/143/2011 28.07.2011	3 000	2 469	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	0	26.06.2015	hipoteka umowna na nieruchomości 10 430 tys. zł poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Razem		367 603	202 676		

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	70 191	70 191
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	148 057	132 762
Koszty emisji	(8 970)	(8 970)
Wpływy z emisji obligacji netto	209 278	193 983
Część ujęta w kapitałach własnych	(6 059)	(6 059)
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	6 076	2 958
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	7 486	4 692
Wykup obligacji serii E	(19 250)	(19 250)
Razem	197 531	176 324
Część krótkoterminowa	111 924	1 934
Część długoterminowa	85 607	174 390
	197 531	176 324

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
Obligacje zwykłe serii MVP	16 020	stałe	hipoteka do kwoty 40 mln PLN

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
do 12 miesięcy	111 924	1 934
powyżej 1 roku do 3 lat	85 607	135 328
powyżej 3 do 5 lat	-	39 062
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	197 531	176 324

W dniu 21 czerwca 2012 r. do Spółki wpłynęło oświadczenie Obligatariusza o zamianie obligacji na okaziciela serii B zamiennej na akcje na okaziciela serii F oraz o objęciu akcji na okaziciela serii F Emitenta. Jedna obligacja zamienna serii B daje obligatariuszowi prawo objęcia 78 akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,20 PLN każda akcja, co stanowi udział w kapitale zakładowym Emitenta w wielkości 0,0002% i uprawnia do 78 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Pismem z dnia 1 października 2012 r. Obligatariusz cofnął złożone w dniu 21 czerwca 2012 r. oświadczenie, wobec czego Marvipol S.A. odstąpiła od procedury zamiany obligacji zamiennej serii B na akcje serii F

W dniu 31 października 2012 r. na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 25 października 2012 r., Marvipol S.A. dokonała, w drodze subskrypcji prywatnej, emisji 1 602 szt. obligacji zwykłych na okaziciela, zerokuponowych serii "MVP310713OD01" o łącznej wartości nominalnej 16 020 tys. zł. Wykup obligacji nastąpi w dniu 31 lipca 2013 r. Obligacje nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym.

27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-12	31-gru-11
do 12 miesięcy	999	1 626
powyżej 1 roku do 3 lat	966	973
powyżej 3 do 5 lat	565	511
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 530	3 110

28. 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:

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-12	31-gru-11
Inwestycja Mokotów Residence	-	33
Inwestycja Villa Avanti	-	14
Inwestycja Villa Cavaletti	-	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	28 608	14 223
Inwestycja Bielany Residence	21 615	967
Inwestycja Art Eco	279	-
Inwestycja Zielona Italia	71 153	37 829
Zaliczka na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	1 626	-
Czynsze	1 046	-
Odszkodowania i kary umowne	372	372
	124 699	53 438

29. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2012 r.	5 752	1 039	242	7 033
Zwiększenia/Utworzenie	6 085	271	71	6 427
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(11 837)	(321)	(161)	(12 319)
Wartość na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	989	152	1 141
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	989	152	1 141
	-	989	152	1 141
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

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 536 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 2012 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 2010, 2011, 2012 (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: 6 085 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec 31 grudnia 2012 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości: 59 tys. zł.

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

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-12	31-gru-11
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	76 242	63 617
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 389	1 839
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 060	546
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	12 016	11 345
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	90 707	77 347
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 389	1 839
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	89 318	75 508

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

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu zakupu samochodów na kwotę 1 709 tys. EUR, co odpowiada 6 990 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 31 645 tys. zł) oraz zobowiązań w funtach brytyjskich z tytułu zakupu części zamiennych do samochodów na kwotę 190 tys. GBP, co odpowiada 951 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 895 tys. zł).

31. 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 2012 i 2011 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

	31-gru-12		31-gru-11	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(339)	339	(2 153)	2 153
Należn. i zobow. denominowane w GBP	(25)	25	27	(27)
Zobowiązania denominowane w JPY	-	-	-	-
	(364)	364	(2 126)	2 126

32. 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 3 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 2012 roku oraz na 31 grudnia 2011 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

w tysiącach złotych

Nieprzeterminowane
Przeterminowane o następujące okresy:
0-180 dni
180-360 dni
powyżej 360 dni

	31-gru-12	
Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
29 654	-	29 654
2 420	287	2 133
123	70	53
1 474	1 418	56
33 671	1 775	31 896

w tysiącach złotych

Nieprzeterminowane
Przeterminowane o następujące okresy:
0-180 dni
180-360 dni
powyżej 360 dni

	31-gru-11	
Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
23 745	24	23 721
4 280	2 081	2 199
329	323	6
1 017	921	96
29 371	3 349	26 022

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2012 oraz 2011 przedstawiono poniżej:

	31-gru-12	31-gru-11
Stan na początek okresu	3 349	525
Zmiana odpisu aktualizującego	(1 574)	2 824
Stan na koniec okresu	1 775	3 349

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-12	31-gru-11
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	15 411	225
Pożyczka	15 411	225
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	37 365	28 079
Pożyczka	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21 954	28 079
Kontrakty terminowe	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Środki pieniężne	3 562	15 080
Środki pieniężne	3 562	15 080
	56 338	43 384

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-12	31-gru-11
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:		
zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
kontrakty terminowe	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	481 428	396 261
kredyty bankowe i pożyczki	202 676	150 825
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	76 242	63 617
obligacje	197 531	176 324
kaucje	2 449	2 385
leasing	2 530	3 110
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	481 428	396 261

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-12		31-gru-11	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(1 324)	1 324	(779)	779

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 notcie 31.

Ryzyko płynności

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

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

Na dzień 31.12.2012 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2013 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 346 752 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 124 699 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 346 752 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 222 053 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

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

a) Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie (Osiedle Zielona Italia, Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Rezydencja ArtEco, Bielany Residence) lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w 2013 roku (Hill Park Apartments i projekt deweloperski przy ul. Kłobuckiej w Warszawie). Zarząd Marvipol S.A. szacuje, że w 2013 roku Grupa sprzeda ok. 500-550 mieszkań.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich (Osiedle Zielona Italia, Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence i Rezydencja ArtEco), zawartych przed 31.12.2012 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach. Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa posiadała 605 zawartych umów sprzedaży mieszkań w obecnie realizowanych projektach deweloperskich, które będą, zgodnie z harmonogramami płatności generować dodatnie przepływy pieniężne w 2013 roku.

c) Nadwyżka gotówki generowanej przez segment motoryzacyjny oraz myjni.

d) Wpływy z wynajmu powierzchni biurowej w budynku Prosta Tower.

Ponadto Zarząd Marvipol S.A. analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. W ramach powyższych w zaawansowanym stadium przygotowań są:

- przeprowadzenie emisji akcji (w ramach oferty prywatnej lub publicznej),
- przeprowadzenie emisji obligacji (w tym rolowanie obligacji wyemitowanych dotychczas),
- pozyskanie nowych kredytów bankowych,
- objęcie wybranych składników aktywów umową leasingu zwrotnego,
- optymalizacja struktury aktywów poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego o znaczącej wartości rynkowej (np. nieruchomości inwestycyjne).

Powyższe nie stanowią katalogu zamkniętego, a ich realizacja będzie uzależniona od warunków finansowych i korzyści jakie przyniosą Grupie.

Pomimo widocznego spowolnienia na rynku mieszkaniowym, Grupa sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych (w pierwszych dwóch miesiącach 2013 roku nabywców znalazło 80 mieszkań). Ponadto Grupa prowadzi rentowną działalność w ramach segmentu motoryzacyjnego i segmentu myjni.

Zdaniem Zarządu, pomimo złożonej sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz niepewności w zakresie rozwoju sytuacji gospodarczej w Polsce w 2013 roku, nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić Grupie odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

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

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 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 2012 roku 25,22 % (31 grudnia 2011 r.: 27,94 %). 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 notcie nr 25, 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.

33. 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-12	31-gru-11
do roku	3 490	2 873
1 do 5 lat	9 672	11 350
powyżej 5 lat	95 486	111 899
	108 648	126 122

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 2012 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 105 086 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 121 698 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2012 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 2 433 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2011 r.: 2 336 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 17). Płatności z tytułu

w tysiącach złotych

	31-gru-12	31-gru-11
do roku	2 789	1 178
1 do 5 lat	3 531	3 170
powyżej 5 lat	1 680	1 680
	8 000	6 028

Do dnia 31 grudnia 2012 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 2 719 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 323 tys. zł).

Grupa jest stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 17) z których uzyskuje przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowej w budynku Prosta Tower przy ulicy Prostej 32,

Do dnia 31 grudnia 2012 roku uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 188 tys. zł (31 grudnia 2011: 188 tys. zł). Ze względu na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Koszykowej w styczniu 2013 roku w kolejnych latach nie będzie przychodu z wyżej wymienionego tytułu.

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

34. 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 2012 roku wynosi: 235 891 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 348 622 tys. zł).

35. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. 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 r. WSA wydał wyrok uznający stanowisko Spółki za prawidłowe. Sprawa trafiła do ponownego rozpatrzenia. Dnia 28 czerwca 2012 roku Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Warszawa Śródmieście wydał decyzję umarzającą postępowanie podatkowe w sprawie określenia wysokości podatku naliczonego nad należnym za 2008 roku i dnia 12 lipca 2012 roku dokonano zwrotu nadwyżki podatku VAT na rachunek bankowy Spółki.

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. Wyrokiem z 29 czerwca 2012 roku sąd okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny (sygn. akt I C 818/07) oddalił powództwo Michała Jaworskiego przeciwko Grupie o ukształtowanie stosunku prawnego - wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Wyrok nie jest prawomocny.

W 2007 roku Grupa zakupiła teren przy ul. Pasymskiej w Warszawie. Nabycie nastąpiło w oparciu o księgę wieczystą nie zawierającą wzmianek wpisów i oświadczeń, 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.

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

Grupa została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu została opisana w nocie 29. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie jest w stanie oszacować kwoty z tytułu kolejnych ewentualnych sporów z powyższego tytułu.

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

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

W dniu 8 marca 2013 r. do Spółki wpłynął pozew Borders A-R przeciwko Marvipol S.A. o zawarcie umowy przyrzeczonej nieruchomości w rejonie ul. Marywilskiej (zastępcze oświadczenie woli). Wartość przedmiotu sporu 45 510 tys. zł. Pozew ten Zarząd Grupy Kapitałowej uważa za niezasadny wobec skutecznego jego zdaniem uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem istotnego błędu.

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

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

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z kadrą kierowniczą

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

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu do 09.08.2012 r.	9 035	1 672
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu	805	855
Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu	430	486
	10 270	3 013

Ponadto Spółka dokonała transakcji sprzedaży lokalu mieszkalnego i lokali usługowych z Andrzejem Nizio na kwotę 4 007 tys. zł

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11
Aleksander Chłopecki	23	20
Cezary Kozanecki	4	-
Ryszard Rapacki	12	16
	39	36

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie pobierali wynagrodzenia z tytułu pełnionej funkcji.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-12 31-gru-12	01-sty-11 31-gru-11	31-gru-12	31-gru-11
Sprzedaż produktów i usług				
<i>Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu</i>	9 711	7 992	11 806	38

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

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

Ponadto strony ustaliły, że:

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

Zakup produktów i usług

<i>Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu</i>	5 261	3 882	11	-
--	-------	-------	----	---

Wszystkie nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi są wyceniane na warunkach transakcji rynkowych i mają być uregulowane w przeciągu 13 miesięcy od daty bilansowej. Żadne z sald nie jest zabezpieczone.

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-11	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-12
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
Jednostki pozostałe powiązane z Członkami Zarządu	225	-	119	13	13	106
Cosinda Holding Ltd	-	14 560	-	745	-	15 305
	225	-	119	758	13	15 411

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

Jednostka dominująca

Marvipol S.A.

Udział %

Jednostki zależne

	31-gru-12	31-gru-11
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%	100%
Robo Wash Sp z o.o. (dawniej: Marvipol Capital Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Property Sp. z o.o.**	0%	0%
P.Z-BUD Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Warszawa sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Estate Sp z o.o.	100%	-
Le City Sp z o.o.	100%	-
The City Sp z o.o.	100%	-
City Expansion 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%.

Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 roku pod numerem KRS 0000388809. P.Z.-BUD Sp. z o.o. - Spółka zależna w 100% od Marvipol S.A. - posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Jednostka Marvipol Property Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

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

P.Z. - BUD (dawniej: Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Budownictwa "P.Z. - BUD") Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 roku pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Przedmiotem działalności P.Z.-BUD Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomościami, a także do realizacja projektu deweloperskiego przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

38. 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 2012 roku: 4,0882 PLN/EUR (na 31 grudnia 2011 r.: 4,4168 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 2012 roku: 4,1736 PLN/EUR; (w 2011 r.: 4,1401 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	861 913	210 829	680 925	154 168
Aktywa trwałe	180 004	44 030	165 027	37 363
Aktywa obrotowe	681 909	166 799	515 898	116 805
Pasywa razem	861 913	210 829	680 925	154 168
Kapitał własny	217 401	53 177	190 259	43 077
Zobowiązania długoterminowe	297 760	72 834	340 034	76 987
Zobowiązania krótkoterminowe	346 752	84 818	150 632	34 104

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2012 31-12-2012		01-01-2011 31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	377 990	90 567	376 168	90 860
Koszty sprzedaży	(341 736)	(81 880)	(317 429)	(76 672)
Zyski z inwestycji	237	57	11 393	2 752
Zysk na działalności	36 491	8 743	70 132	16 940
Koszty finansowe netto	(14 052)	(3 367)	(9 507)	(2 296)
Zysk przed opodatkowaniem	22 439	5 376	60 625	14 644
Podatek dochodowy	(4 713)	(1 129)	(11 560)	(2 792)
Zysk netto za rok obrotowy	17 726	4 247	49 065	11 852

39. 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.

40. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2012 - 31 grudnia 2012 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2012 roku.

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 Nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO na dzień 30 czerwca 2015 roku.

W dniu 5 kwietnia 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, której przedmiotem jest wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 85 700 tys. złotych. Termin realizacji umowy ustalono na okres od 25 kwietnia 2012 roku do 28 lutego 2014 roku.

W dniu 10 maja 2012 roku Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa zawartej w dniu 20 października 2011 roku z Strabag Sp. z o.o., której przedmiotem jest wykonawstwo inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, usytuowanego na będącej własnością Spółki działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Sokratesa. Na mocy Aneksu, w związku ze zmianą zakresu prac, wartość przedmiotu Umowy uległa zmniejszeniu z kwoty 85.550.000,00 zł do kwoty 85.537.768,99 zł.

W dniu 31 maja 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. Umowę Kredytową Nr 02/204/12/Z/LF o kredyt odnawialny w PLN w wysokości nie przekraczającej 33 500 tys. zł z przeznaczeniem na refinansowanie części kosztów poniesionych z tytułu zakupu nieruchomości w rejonie ul. Powązkowskiej w Warszawie, a także na finansowanie w formie odnawialnej linii 80% kosztów netto budowy inwestycji „Art Eco Rezydencja” realizowanej na ww. nieruchomości. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 29 maja 2015 r. Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi łączna hipoteka umowna do kwoty 50 250 tys. zł na przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 27 czerwca 2012 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BPH S.A. aneks do Umowy kredytu nr 188/2008 z 30 grudnia 2008 roku, na mocy którego: wielocelowa wielowalutowa linia kredytowa uległa zwiększeniu do równowartości kwoty 31 000 tys. zł; do dnia 26 czerwca 2015 r. przedłużony został okres, na który udostępniono kredyt; zastawy rejestrowe, stanowiące zabezpieczenie spłaty kredytu, uległy zwiększeniu do łącznej kwoty 46 190 tys. zł.

W dniu 27 czerwca 2012 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 przedłużony został okres, na który udostępniono kredyt do dnia 26 czerwca 2015 roku.

W dniu 27 czerwca 2012 roku JLR Centrum Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BPH S.A. aneks do Umowy kredytu nr 14769059/144/2011 z 28 lipca 2011 roku, na mocy którego przedłużony został okres, na który udostępniono kredyt do dnia 26 czerwca 2015 roku.

W dniu 5 lipca 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z Borders A-R Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Przedwstępną Umowę Sprzedaży, której przedmiotem jest nabycie przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w rejonie ul. Marywilskiej o powierzchni 7,63 ha wraz z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy nieruchomości na ca. 70 tys. m² PUM oraz prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę dla I etapu inwestycji. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 37 000 tys. zł. Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić w terminie do 21 grudnia 2012 roku w przypadku spełnienia się określonych w Umowie warunków, jednak w dn. 11 października 2012 r. zostało przez Marvipol S.A. złożone Oświadczenie o Uchyleniu się od oświadczenia woli obejmującego zobowiązanie do zawarcia umowy kupna - sprzedaży (przyrzeczonej) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, jako złożonego pod wpływem istotnych błędów wywołanych przez stronę sprzedającą tj. Borders A-R Sp. z o.o.

W dniu 1 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy. Na mocy uchwały Spółka wyemituje nie więcej niż 100 000 obligacji serii J o wartości nominalnej 1 000 zł każda - o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 000 000 zł, uprawniających do objęcia emitowanych przez Spółkę akcji zwykłych na okaziciela Spółki. W zamian za posiadane obligacje, Obligatariuszom przysługiwać będzie prawo do objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki, o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

W dniu 12 września 2012 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął Uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendy na lata 2014 – 2020.

W dniu 9 sierpnia 2012 roku Mariusz Wojciech Książek zrezygnował z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki Marvipol S.A. i został powołany na Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 9 sierpnia 2012 roku Andrzej Nizio zrezygnował z funkcji Prezesa Zarządu Spółki Marvipol S.A. i został powołany na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 7 września 2012 roku został podpisany pomiędzy Marvipol S.A. a BRE BANK S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 17 lipca 2006 roku. Na mocy aneksu okres kredytowania został przedłużony do dnia 27 września 2013 roku.

W dniu 13 września 2012 roku Zarząd Spółki Marvipol S.A. przekazał do publicznej wiadomości prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. na lata 2012 i 2013.

W dniu 2 października 2012 roku Marvipol S.A. otrzymała oświadczenie Ryszarda Rapackiego o rezygnacji z dniem 1 października 2012 roku z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.

W dniu 4 października 2012 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął Uchwałę w przedmiocie zmiany Uchwały Nr 1 z dnia 12 września 2012 roku w sprawie przyjęcia polityki dywidendy na lata 2014 – 2020.

W dniu 5 października 2012 roku została zawiązana spółka Marvipol Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki jest działalność deweloperska. Rejestracja Marvipol Estate Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 15 października 2012 roku.

W dniu 17 października 2012 roku został podpisany pomiędzy Marvipol S.A. a BRE BANK S.A. aneks do umowy kredytu nr 02/430/10/Z/OB o kredyt obrotowy w PLN z dnia 27 października 2010 roku. Na mocy aneksu okres kredytowania został przedłużony do dnia 31 grudnia 2012 roku.

W dniu 25 października 2012 roku wpłynął do Zielona Italia Sp. z o.o. Aneks do Umowy o ustanowieniu i zakresie obowiązków Inwestora Zastępczego zawartej w dniu 11 listopada 2010 roku z Mostostal Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest inwestorstwo zastępcze polegające na wykonaniu projektu wykonawczego, realizacji oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie osiedla o nazwie Zielona Italia, usytuowanego na będącej w użytkowaniu wieczystym Zielona Italia Sp. z o.o. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Obywatelskiej. Na mocy Aneksu, w związku ze zmianą zakresu powierzonego Mostostal Warszawa S.A. zakresu prac, wartość przedmiotu Umowy uległa zmniejszeniu z kwoty 159 500 tys. zł do kwoty 157 849 tys. zł.

W dniu 30 października 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. powołało Cezarego Dariusza Kozaneckiego do składu Rady Nadzorczej Emitenta, jako członka niezależnego.

W dniu 31 października 2012 roku Marvipol S.A. wyemitowała zerokuponowe obligacje zwykłe na okaziciela w celu finansowania projektu deweloperskiego – zespołu mieszkaniowego wraz z częścią usługową „Hill Park Apartments” w Warszawie przy ul. Pasymskiej. Wielkość emisji: 1.602 szt. obligacji o łącznej wartości nominalnej 16 020 tys. zł; wartość nominalna obligacji: 10 tys. zł; cena emisyjna: 9.417,48 zł. Obligacje są w formie zdematerializowanej i nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Obligacje w dniu emisji były niezabezpieczone. W celu przyszłego zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji ustanowiona zostanie hipoteka o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do maksymalnej kwoty 40 000 tys. zł na rzecz obligatariuszy bez imiennego ich wskazywania, na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej o powierzchni 3,84 ha usytuowanej w Warszawie, w rejonie ulicy Pasymskiej. Wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 31 lipca 2013 roku kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji.

W dniu 6 listopada 2012 roku została zawiązana spółka The City Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność deweloperska. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 14 listopada 2012 roku.

W dniu 6 listopada 2012 roku została zawiązana spółka Le City Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność deweloperska. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 14 listopada 2012 roku.

W dniu 6 listopada 2012 roku została zawiązana spółka City Expansion Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność deweloperska. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 listopada 2012 roku.

W dniu 9 listopada 2012 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Marvipol S.A., na który składają się Dokumenty: Podsumowujący, Rejestracyjny i Ofertowy, sporządzone w związku z ofertą publiczną akcji serii I oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii I oraz praw do akcji serii I.

W dniu 3 grudnia 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do Umowy Kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z 17 lipca 2006 roku, na mocy którego w związku z dokonaną w dniu 26 listopada 2012 r. wcześniejszą spłatą kredytu obrotowego w kwocie 5 000 tys. zł, zaciągniętego w BRE Bank S.A. przez Marvipol S.A. na mocy Umowy Kredytu nr 02/430/10/Z/OB o kredyt obrotowy w PLN, z dnia 27 października 2010 roku, a także zbyciem usytuowanego w Warszawie lokalu użytkowego o powierzchni ca. 522,5 m² stanowiącego część zabezpieczenia obydwu ww. kredytów, zmianie uległ sposób zabezpieczenia spłaty kredytu nr 02/316/06/Z/VV w taki sposób, iż stanowiąca dotychczasowe zabezpieczenie hipoteka umowna do kwoty 22 500 tys. zł na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - dwóch znajdujących się na terenie Warszawy lokalach użytkowych o łącznej powierzchni ca. 675 m² oraz trzech usytuowanych w Mikołajkach działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha, zostaje zmniejszona do kwoty 15 000 tys. zł i ograniczona do będących własnością Marvipol S.A. nieruchomości - jednego znajdującego się na terenie Warszawy lokalu użytkowego o powierzchni ca. 152,5 m² oraz trzech usytuowanych w Mikołajkach działek gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

W dniu 7 grudnia 2012 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o odstąpieniu od oferty publicznej 7.400.000 akcji niemych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 0,20 zł każda i łącznej wartości nominalnej 1.480.000 zł złotych emitowanych na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 października 2012 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Marvipol S.A. w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii I z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru i zmiany statutu Marvipol S.A. Powodem odstąpienia od oferty publicznej jest niesatysfakcjonujący poziom zapisów na akcje nie na okaziciela serii I Marvipol S.A., nie zapewniający objęcia wszystkich Akcji Oferowanych i w konsekwencji nie zapewniający osiągnięcia celów emisji.

W dniu 19 grudnia 2012 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Umowę Faktoringową, której przedmiotem jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Bank Millennium S.A. wierzytelności JLR Polska Sp. z o.o. w stosunku do określonych w treści umowy kontrahentów. Limit finansowania został w umowie określony na kwotę 25.500 tys. PLN. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zabezpieczeniem roszczeń Banku Millennium S.A. z umowy jest poręczenie Marvipol S.A. wg prawa cywilnego do kwoty 38.250 tys. PLN.

W dniu 3 stycznia 2013 roku Marvipol S.A. otrzymała następujące oświadczenia:

- oświadczenia Andrzeja Nizio, pełniącego funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej, o rezygnacji z dniem 3 stycznia 2013 roku, ze względów osobistych, z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- oświadczenia Ewy Nizio o rezygnacji z dniem 3 stycznia 2013 roku, ze względów osobistych, z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- oświadczenia Claudii Książek o rezygnacji z dniem 3 stycznia 2013 roku, ze względów osobistych, z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.

W dniu 4 stycznia 2013 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. powołało do składu Rady Nadzorczej Emitenta Wiesława Mariusza Różackiego, jako członka niezależnego, któremu powierzono pełnienie funkcji wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Konstantego Grzegorza Malejczyka, jako członka niezależnego.

W dniu 4 stycznia 2013 roku na podstawie zawartych w Statucie Marvipol S.A. uprawnień osobistych Mariusz Wojciech Książek powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Jacka Wojciecha Jonak.

W dniu 4 stycznia 2013 roku:

- Mariusz Wojciech Książek, na podstawie zawartych w Statucie Marvipol S.A. uprawnień osobistych, powierzył pełniącemu dotychczas funkcję wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- Członek Rady Nadzorczej Cezary Kozanecki oświadczył, iż od dnia 4 stycznia 2013 roku nie będzie spełniał opisanych w Statucie Marvipol S.A. kryteriów niezależnego członka Rady Nadzorczej.

W dniu 16 stycznia 2013 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A. podjęła uchwałę, mocą której niezależny Członek Rady Nadzorczej Wiesław Mariusz Różacki, pełniący funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, został delegowany na okres od 16 stycznia do 28 lutego 2013 r. do samodzielnego pełnienia czynności nadzorczych, w tym w szczególności do sprawowania stałego nadzoru nad bieżącymi pracami Zarządu Marvipol S.A.

W dniu 18 stycznia 2013 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do Umowy Kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z 17 lipca 2006 roku, na mocy którego kwota dopuszczalnego salda debetowego została ustalona na poziomie 7.500 tys. zł, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 października 2013 roku. Zmianie uległ sposób zabezpieczenia spłaty kredytu w taki sposób, iż stanowiąca dotychczasowe zabezpieczenie hipoteka umowna do kwoty 15.000.000 PLN na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - jednym znajdującym się na terenie Warszawy lokalu użytkowym o powierzchni ca. 152,5 m² oraz trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha, została zmniejszona do kwoty 11.250 tys. zł i ograniczona do będących własnością Marvipol S.A. trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działek gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha

W dniu 23 stycznia 2013 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa zawartej w dniu 5 kwietnia 2012r. pomiędzy Marvipol S.A. a Eiffage Budownictwo Mitex S.A., której przedmiotem jest wykonawstwo przez Generalnego Wykonawcę inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastruktury technicznej na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Powązkowskiej. Na mocy Aneksu, w związku z akceptacją uzgodnień w projekcie wykonawczym, termin zakończenia prac został ustalony na dzień 30 kwietnia 2014 r.

W dniu 6 marca 2013 r. Mostostal Warszawa S.A. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od Umowy o ustanowieniu i zakresie obowiązków Inwestora Zastępczego zawartej przez Zielona Italia Sp. z o.o. w dniu 11 listopada 2010 r. z Mostostal Warszawa S.A. twierdząc, iż odstąpienie następuje z winy inwestora. Zarząd Grupy Kapitałowej stoi na stanowisku, iż oświadczenie o odstąpieniu od umowy z winy Zielona Italia Sp. z o.o. jest nieskuteczne i niebyłe, a przedmiotowa Umowa wiąże Strony. Zarząd Grupy Kapitałowej traktuje fakt złożenia przez Mostostal Warszawa S.A. oświadczenia, jako próbę wymuszenia negocjacji ceny kontraktu oraz uznanie zarówno opóźnień jak i usterek w wykonanych dotychczas robotach, na co Zielona Italia Sp. z o.o. nie może wyrazić zgody. Wobec powyższego Zarząd Zielona Italia Sp. z o.o. poinformował Wykonawcę o swoim stanowisku wzywając Wykonawcę jednocześnie do kontynuowania robót pod rygorem powierzenia prac na koszt i ryzyko Wykonawcy osobie trzeciej.

Zielona Italia sp. z o.o. mając zapewnione finansowanie realizacji całej inwestycji deklaruje jej zakończenie w dotychczas ustalonych terminach.

W dniu 8 marca 2013 r. Zarząd Zielona Italia Sp. z o.o. podpisał List intencyjny z Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie, dotyczący Umowy o ustanowieniu i zakresie obowiązków Inwestora Zastępczego zawartej w dniu 11 listopada 2010 r. przez Zielona Italia Sp. z o.o. z Mostostal Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie.

List intencyjny wyraża wstępne porozumienie Stron co do kontynuowania przez Warbud S.A. realizacji projektu inwestycyjnego „Osiedle Zielona Italia” w oparciu o postanowienia zawarte w treści wcześniej zawartej z Mostostal Warszawa S.A. umowy, przy zachowaniu określonego w tejże umowie terminarza.

41. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 11 maja 2012 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-042), przy ul. Nowy Świat 49, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 28 maja 2012 roku. Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego oraz badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2012 rok wynosi 18 tys. zł.

Sławomir Horbaczewski
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 20 marca 2013 roku