

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2013**

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 2013 r.

	Nota	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
<i>w tysiącach złotych</i>			
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	494 332	354 416
Pozostałe przychody operacyjne	7	11 714	23 574
		506 046	377 990
Amortyzacja		(3 489)	(3 276)
Zużycie materiałów i energii		(4 923)	(5 091)
Usługi obce	9	(197 970)	(94 359)
Koszty świadczeń pracowniczych	11	(16 392)	(16 900)
Wartość sprzedanych towarów i usług	8	(220 303)	(203 082)
Pozostałe koszty operacyjne	10	(27 219)	(19 028)
Zyski z inwestycji	12	797	237
Zysk na działalności operacyjnej		36 547	36 491
Koszty finansowe	13	(15 517)	(14 052)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-
Zysk przed opodatkowaniem		21 030	22 439
Podatek dochodowy	14	(7 385)	(4 713)
Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		13 645	17 726
w tym przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		13 645	17 726
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
Zysk netto za rok obrotowy		13 645	17 726
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		13 645	17 726
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		13 645	17 726
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	24	0,36	0,48
Rozwodniony (zł)	24	0,35	0,44

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-13	31-gru-12
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	59 471	56 963
Wartości niematerialne	16	965	1 110
Prawa wieczystego użytkowania gruntów		3 281	3 356
Nieruchomości inwestycyjne	17	76 853	83 750
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	29	2 892	-
Pozostałe należności długoterminowe	18	76	11 884
Pozostałe inwestycje długoterminowe	18a	1 901	15 411
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	10 823	7 530
Aktywa trwałe razem		156 262	180 004
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	715 299	645 904
Inwestycje krótkoterminowe		-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 740	2 319
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	72 384	30 124
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	29	3 901	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	33 656	3 562
Aktywa obrotowe razem		826 980	681 909
Aktywa razem		983 242	861 913

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-13	31-gru-12
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	23	8 310	7 385
Kapitał zapasowy		30 833	11 734
Kapitał rezerwowy		32 663	35 911
Akcje własne		(816)	(766)
Zyski zatrzymane		176 782	163 137
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		247 772	217 401
Udziały mniejszości		-	-
Kapitał własny razem		247 772	217 401
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	136 413	184 469
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	1 948	1 531
Pozostałe zobowiązania	30	4 282	1 389
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	30 607	24 764
Rezerwy	29	2 892	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	145 810	85 607
Zobowiązania długoterminowe razem		321 952	297 760
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	16 344	18 207
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	865	999
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		512	464
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30	168 834	89 318
Przychody przyszłych okresów	28	171 159	124 699
Rezerwy	29	4 311	1 141
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	51 493	111 924
Zobowiązania krótkoterminowe razem		413 518	346 752
Zobowiązania razem		735 470	644 512
Kapitał własny i zobowiązania razem		983 242	861 913

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
Zysk netto za okres	13 645	17 726
Amortyzacja	3 489	3 277
Amortyzacja prawa wieczystego użytkowania	75	76
Przychody z tytułu odsetek	(1 195)	(758)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	895	(1 692)
Koszty finansowe	8 639	9 130
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(119)	(13 155)
Likwidacja środków trwałych	394	15
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	292	-
Podatek dochodowy	7 385	4 713
Zmiana stanu zapasów	(43 219)	(150 251)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(30 452)	3 315
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(731)	(140)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	82 409	13 360
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	46 460	71 261
Koszty emisji obligacji	641	3 118
Podatek zwrócony	2 333	1 328
Podatek zapłacony	(6 541)	(4 138)
Rozliczenie obligacji serii B	(5 068)	-
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	79 332	(42 815)

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
Odsetki otrzymane	1 839	13
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	120	4 958
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	2 270	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(2 079)	(2 873)
Pożyczki spłacone	12 914	119
Pożyczki udzielone	(48)	(14 560)
Skup akcji własnych	(50)	(3 269)
Sprzedaż akcji własnych	-	12 685
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	14 966	(2 927)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z emisji akcji	20 024	-
Wpływy netto z emisji obligacji	109 000	15 295
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	27 175	73 920
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(77 094)	(22 069)
Wykup obligacji	(109 143)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(133)	(1 888)
Odsetki zapłacone	(34 033)	(31 034)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(64 204)	34 224

Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 562	15 080
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	33 656	3 562

Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania

	5 144	894
--	-------	-----

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 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 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
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
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.	7 385	(766)	11 734	35 911	163 137	217 401	217 401
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	13 645	13 645	13 645
Emisja akcji	925	-	19 099	-	-	20 024	20 024
Nabycie akcji własnych	-	(50)	-	-	-	(50)	(50)
Kapitał na nabycie akcji własnych	-	-	-	(3 248)	-	(3 248)	(3 248)
Wartość sprzedanych akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Aport	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r.	8 310	(816)	30 833	32 663	176 782	247 772	247 772

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

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.

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 2013 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych 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 2013 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 2012 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 2013 roku:

- MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej”, zatwierdzony 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 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 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe, zatwierdzone w UE w dniu 4 marca 2013 roku (obowiązujące 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 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujące 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 (obowiązujące 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 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2009-2011)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa, zatwierdzone w UE w dniu 27 marca 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub po tej dacie)
- Interpretacja KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”, zatwierdzona w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)

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

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

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)

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

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

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

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” oraz późniejsze zmiany (nie została określona jeszcze data obowiązującego wejścia w życie)
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie)
- Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty publiczne” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)

Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

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 nocie 4.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

c) Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

- Nota 15 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 17 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 19 - podatek odroczony,
- 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 dostarczania ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności,

Aktywa finansowe 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 ujemne się metodą efektywnego dochodu.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Akcje i umarżalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Grupy i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujemne 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 ujemne 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 ujemne się w

sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujemne 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 ujemne 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 ujemne 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.

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 ujemne 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.

Wyścigowanie aktywów finansowych

Grupa wyścigowuje 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 zawęźałoby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

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

Złożone instrumenty finansowe

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

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

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

Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

(iii) Kapitały własne

- Kapitał zakładowy

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

- Kapitał zapasowy

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

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

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

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

- Kapitał rezerwowy

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

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

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

- Nabyte akcje własne

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

- Całkowite dochody

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

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

d) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

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

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

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

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

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

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

(iv) Amortyzacja

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

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

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczną) 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

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budową lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty 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 wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(i) Umowy rodzące obciążenia

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

l) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane 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 różnicę przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

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

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

o) Zysk na akcję

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

p) Raportowanie segmentów działalności

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

4. Ustalenie wartości godziwej

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

(i) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

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

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami 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-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
Działalność kontynuowana												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	210 519	94 173	9 744	9 412	268 206	243 502	5 863	7 329		-	494 332	354 416
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	4 499	994	149	168	134	280	2 199	1 556	(6 981)	(2 998)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	5 408	16 107	8	84	4 217	6 330	2 081	1 053	-	-	11 714	23 574
Przychody od odbiorców razem	220 426	111 274	9 901	9 664	272 557	250 112	10 143	9 938	(6 981)	(2 998)	506 046	377 990
Wynik segmentu	25 780	8 978	360	769	19 695	13 693	(735)	(341)	-	-	45 100	23 099
Nieprzypisane koszty											-	-
Zyski z inwestycji											797	237
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych											-	3 555
Zysk/strata ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych											(9 350)	9 600
Zysk na działalności operacyjnej											36 547	36 491
Koszty finansowe											(15 517)	(14 052)
Podatek dochodowy											(7 385)	(4 713)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej											13 645	17 726
Działalność zaniechana											-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej											-	-
Zysk (strata) netto											13 645	17 726
Inne całkowite dochody											-	-
Inne całkowite dochody (netto)											-	-
Całkowite dochody ogółem											13 645	17 726

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
Aktywa segmentu	771 156	674 776	8 098	9 254	110 775	81 013	104 443	121 995	(46 700)	(31 078)	947 772	855 960
Nieprzypisane aktywa											35 470	5 953
Aktywa razem											983 242	861 913
Zobowiązania segmentu	467 236	359 785	2 657	4 251	68 186	42 181	60 217	63 435	(46 701)	(53 041)	551 595	416 611
Nieprzypisane zobowiązania											183 875	227 901
Zobowiązania razem											735 470	644 512
Wydatki inwestycyjne	431	2 369	34	35	48	469	1 662	-	-	-	2 175	2 873
Amortyzacja	790	980	856	565	1 296	1 557	547	174	-	-	3 489	3 276

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Przychody ze sprzedaży mieszkań	204 092	92 903
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	255 212	230 819
Przychody z najmu	5 863	7 329
Przychody z usług myjni samochodowych	9 744	9 412
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	19 421	13 953
	494 332	354 416

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-13	31-gru-12
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	722	942
Zysk/strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	(173)	3 555
Zysk/strata ze zbycia wartości niematerialnych	(9 350)	9 600
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	551	1 939
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	251	120
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	678	2 496
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	10 292	2 897
Odsetki	109	109
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	-
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych*	5 068	-
Pozostałe przychody operacyjne	3 566	1 916
	11 714	23 574

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

8. Wartość sprzedanych towarów i usług

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(212 924)	(195 424)
Wartość sprzedanych usług	(7 372)	(7 612)
Wartość sprzedanych towarów	(7)	(46)
	(220 303)	(203 082)

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

9. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Koszt budowy mieszkań	(159 851)	(67 124)
Inne	(38 119)	(27 235)
	(197 970)	(94 359)

10. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(497)	(1 135)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(459)	(306)
Rezerwy na sprawy sądowe	(326)	(3)
Koszty z tytułu poniesionych szkód	(91)	(290)
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(86)	(47)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(2 047)	(2 433)
Podatki i opłaty	(2 746)	(1 681)
Koszty reprezentacji	(318)	(426)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(10 402)	(2 907)
Ubezpieczenia	(977)	(964)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(2 707)	(1 872)
Reklama	(187)	(3 517)
Opłaty licencyjne	(352)	-
Inne	(6 024)	(3 447)
	(27 219)	(19 028)

11. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Wynagrodzenia	(13 563)	(13 885)
Ubezpieczenia społeczne	(2 829)	(3 015)
	(16 392)	(16 900)

12. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1 195	758
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	358	203
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	(895)	(761)
Inne	139	37
	797	237

13. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(8 507)	(8 954)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(132)	(176)
Prowizje	(994)	(963)
Kontrakty terminowe forward	(47)	(7)
Koszty obsługi obligacji	(2 935)	(3 729)
Inne	(2 902)	(223)
	(15 517)	(14 052)

14. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	4 835	1 834
Korekta podatku za lata poprzednie	-	-
	4 835	1 834
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	2 550	2 879
Zmiana stawek podatkowych	-	-
	-	-
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	2 550	2 879
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	7 385	4 713

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Zysk netto za rok obrotowy	13 645	17 726
Podatek dochodowy	7 385	4 713
Zysk przed opodatkowaniem	21 030	22 439
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	3 996	4 263
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	3 389	450
	7 385	4 713

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 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

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	1 455	48 393	8 056	2 511	6 187	5 445	72 047
Nabycie	-	-	44	369	246	769	1 428
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	55	-	119	(174)	-
Zwiększenie wartości	-	4 811	-	-	-	-	4 811
Przeniesienie inne	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	(18)	(655)	-	-	(673)
Likwidacja	-	-	(263)	(8)	(203)	(382)	(856)
Pozostałe	-	(10)	3	347	406	-	746
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.	1 455	53 194	7 877	2 564	6 755	5 658	77 503

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 2012 r.	-	(4 983)	(3 609)	(1 325)	(2 543)	-	(12 460)
Amortyzacja za okres	-	(1 008)	(959)	(387)	(806)	-	(3 160)
Przeniesienia inne	-	431	-	-	-	-	431
Zbycie	-	-	-	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)

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	(5 560)	(4 558)	(1 623)	(3 343)	-	(15 084)
Amortyzacja za okres	-	(1 326)	(912)	(355)	(743)	-	(3 336)
Zbycie	-	-	16	651	-	-	667
Pozostałe	-	10	2	(347)	(406)	-	(741)
Likwidacja	-	-	259	-	203	-	462
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	(6 876)	(5 193)	(1 674)	(4 289)	-	(18 032)

Wartość netto

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
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	1 455	42 833	3 498	888	2 844	5 445	56 963
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	1 455	46 318	2 684	890	2 466	5 658	59 471

Środki trwale w leasingu

Grupa użytkuje środki trwale w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosła 1 631 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 2 220 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 49 199 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 45 159 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 25).

Środki trwale w budowie

Środki trwale w budowie dotyczą budowy salonu samochodowego (5 510 tys. zł), projektów nowej myjni przy ul. Grochowskiej (148 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2013 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 firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.	778	400	1 178
Nabycie	-	413	413
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	(104)	(104)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012r.	778	709	1 487
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	778	709	1 487
Nabycie	-	8	8
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.	778	717	1 495

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r., w tym:	-	(353)	(353)
Amortyzacja za okres	-	(117)	(117)
Zbycie	-	93	93
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	(377)	(377)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r., w tym:	-	(377)	(377)
Amortyzacja za okres	-	(153)	(153)
Likwidacja	-	-	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	(530)	(530)

w tysiącach złotych

Wartość netto

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	778	47	825
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	778	332	1 110
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	778	332	1 110
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	778	187	965

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 2013 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy JLR Polska Sp. z o.o. Na dzień 31 grudnia 2013 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-13	31-gru-12
Wartość netto na początek okresu	83 750	113 270
Poniesione nakłady	1 371	2 453
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(2 562)	-
Przeniesienie do zapasów	-	(9 496)
Przeniesienie na środki trwałe	(4 811)	(21 716)
Zmiana wartości godziwej	(895)	(761)
Wartość netto na koniec okresu	76 853	83 750

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	3 557	2 719
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 578	1 621
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	119	150

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 76 853 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 83 750 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

18. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	76	76
Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług	-	11 808
	76	11 884

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Abrahama w Gdańsku w kwocie 76 tys. zł (31 grudnia 2012 roku: 76 tys. zł) oraz należności z tytułu sprzedaży znaku towarowego w kwocie 0 zł (31 grudnia 2012 roku: 11 808 tys. zł). Szczegóły transakcji dotyczące sprzedaży znaku towarowego RWC znajdują się w nocie 36.

18 a. Pozostałe inwestycje długoterminowe

Pozostałe inwestycje długoterminowe zawierają:

- saldo pożyczki udzielonej spółce Cosinda Holdings Limited w kwocie 1 800 tys. zł oraz naliczone odsetki w kwocie 101 tys. zł (31 grudnia 2012 roku: 14 560 tys. zł oraz naliczone odsetki w kwocie 745 tys. zł). 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. W 2013 roku nastąpiła częściowa spłata pożyczki.

19. Podatek odroczony

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-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
Rzeczowe aktywa trwałe	208	76	(1 396)	(1 244)	(1 188)	(1 168)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(3 234)	(2 187)	(3 234)	(2 187)
Znaki towarowe	-	-	(7 120)	(4 878)	(7 120)	(4 878)
Czynsz	-	-	(16)	(35)	(16)	(35)
Amortyzacja	7	-	(1)	-	6	-
Audyt	7	5	-	-	7	5
Wycena nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Walutowe kontrakty terminowe forward	10	-	-	-	10	-
Zapasy	3 328	2 786	(1 099)	(1 099)	2 229	1 687
Udziały PZ BUD	-	-	(7 662)	(7 662)	(7 662)	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	94	252	-	(262)	94	(10)
Pożyczki udzielone	129	35	(1 106)	(562)	(977)	(527)
Świadczenie pracownicze	154	129	-	-	154	129
Odpisy na należności	-	1 824	-	(1 824)	-	-
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	1 819	1 620	(1 716)	(1 227)	103	393
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	10 099	8 965	(9 822)	(14 578)	277	(5 613)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	-	-	-	-	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od pożyczki	897	533	(76)	(150)	821	383
Odsetki od obligacji i kredytów	667	1 422	(11 937)	(7 686)	(11 270)	(6 264)
Odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	270	-	-	-	270
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	11 772	12 150	-	-	11 772	12 150
Odpisy na zapasy	23	23	-	-	23	23
Pozostałe	30	32	(398)	(517)	(368)	(485)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 244	30 122	(49 028)	(47 356)	(19 784)	(17 234)
Kompensata	(18 421)	(22 592)	18 421	22 592	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	10 823	7 530	(30 607)	(24 764)	(19 784)	(17 234)

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 i otrzymane	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	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)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-12	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-2013
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 168)	(20)	(1 188)
Nieruchomości inwestycyjne	(2 187)	(1 047)	(3 234)
Znaki towarowe	(4 878)	(2 242)	(7 120)
Czynsz	(35)	19	(16)
Amortyzacja	-	6	6
Audyt	5	2	7
Wycena nieruchomości	-	-	-
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	10	10
Zapasy	1 687	542	2 229
Wycena gruntów - Kłobucka	(7 662)	-	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(10)	104	94
Pożyczki udzielone	(527)	(450)	(977)
Świadczenie pracownicze	129	25	154
Odpisy na należności	-	-	-
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	393	(290)	103
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(5 613)	5 890	277
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	-	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od pożyczki	383	438	821
Odsetki od obligacji i kredytów	(6 264)	(5 006)	(11 270)
Odpis z tytułu utraty wartości	270	(270)	-
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	12 150	(378)	11 772
Odpisy na zapasy	23	-	23
Pozostałe	(485)	117	(368)
	(17 234)	(2 550)	(19 784)

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-11	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 i otrzymane	(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 nieruchomości	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)

20. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Produkty w toku	417 668	553 318
Wyroby gotowe	247 068	52 685
Towary	50 563	39 901
	715 299	645 904
w tym:		
koszty finansowania zewnętrznego	67 753	56 246

Na dzień 31 grudnia 2013 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 28 974 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 25 410 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 38 779 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 30 836 zł).

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2013 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Villa Avanti	-	122	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	82 061	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	74 096	-
Inwestycja Hill Park	25 120	-	-
Inwestycja Powązkowska	111 288	-	-
Inwestycja Bielany Residence	-	85 590	-
Inwestycja Mikołajki	10 055	-	-
Inwestycja Zielona Italia	103 835	5 199	-
Inwestycja Kłobucka	167 370	-	-
Samochody i części	-	-	50 342
Inne	-	-	221
	417 668	247 068	50 563

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2013 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 2013 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 2013 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały częściowo sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych.

W 2013 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 159 851 tys. zł (31 grudnia 2012 roku: 67 181 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 31 grudnia 2013 r.: 897 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 527 tys. zł).

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

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 2 279 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-13	31-gru-12
Należności z tytułu dostaw i usług	31 715	20 088
Pozostałe należności	811	1 866
Należności z tytułu podatków	36 445	5 603
Rozliczenia międzyokresowe	1 837	2 152
Wykup akcji własnych	-	43
Naprawy gwarancyjne	1 576	372
	72 384	30 124

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro z tytułu sprzedaży samochodów oraz napraw gwarancyjnych na kwotę 430 tys. EUR, co odpowiada 1 783 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 232 tys. zł), należności w funtach brytyjskich z tytułu napraw gwarancyjnych na kwotę 317 tys. GBP, co odpowiada 1 579 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 377 tys. zł).

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Środki pieniężne w kasie	486	475
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	33 170	3 087
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	33 656	3 562

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 6 571 tys. zł.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 5 144 tys. zł.

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-13	31-gru-12
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	4 628 452	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	36 923 400
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2013 roku

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Akcjonariusz					
Mariusz Wojciech Książek*	29 663 323	29 663 323	5 932 665	71,39%	71,39%
Pionier Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	2 863 742	572 748	6,90%	6,90%
Marvipol S.A.	80 928	80 928	16 186	0,19%	0,19%
Inne podmioty	8 943 859	8 943 859	1 788 772	21,52%	21,52%
	41 551 852	41 551 852	8 310 370	100,00%	100,00%

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

W dniu 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.

Obligacje zostały wykupione w terminie bez zamiany na akcje Spółki. Informacje o rozliczeniu w nocy 7 oraz 26.

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

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

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

W dniu 4 stycznia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1.107.702 w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 12.794 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Liczba nabytych w związku z realizacją uchwały akcji własnych wyniosła na dzień 31 grudnia 2013 r. łącznie 80.928 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych

Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie, Marvipol S.A. nabywała w 2013 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 2 października 2013 roku, na podstawie uchwały Zarządu, Spółka dokonała podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria J. W drodze subkrypcji prywatnej objętych zostało 4.628.452 akcje serii J, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, zatem kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 925.690,40 zł, tj. do kwoty 8.310.370,40 zł. Postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy o zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego miało miejsce w dniu 11 października 2013 roku.

24. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2013 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	31-gru-13	31-gru-12
podstawowy zysk	13 645	17 726

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-13	31-gru-12
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	4 628 452	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	37 950 536	36 923 400
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,36	0,48

Rozwodniony zysk przypadający na 1 akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2013 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki, skorygowany o koszty odsetek od obligacji, pozostała do rozliczenia część kosztów emisji obligacji oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

	31-gru-13	31-gru-12
rozwodniony zysk	13 986	18 930

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-13	31-gru-12
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	4 628 452	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	37 950 536	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	2 368 538	5 877 307
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	40 319 074	42 800 707

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki powiększona o liczbę akcji wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych na akcje w stosunku 83,33 akcji za 1 obligację przy cenie konwersji na poziomie 13 zł za akcję (informacje w notcie 24).

Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,35	0,44
--	-------------	-------------

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-13	31-gru-12
Kredyty bankowe razem	152 757	202 676
Pożyczki	-	-
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	16 344	18 207
część długoterminowa	136 413	184 469

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-13	31-gru-12
do 12 miesięcy	16 344	18 207
powyżej 1 roku do 3 lat	132 020	93 094
powyżej 3 do 5 lat	1 850	90 781
powyżej 5 lat	2 543	594
Kredyty i pożyczki razem	152 757	202 676

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-13	31-gru-12
w walucie polskiej	149 490	202 676
w walutach obcych	3 267	-
Kredyty i pożyczki razem	152 757	202 676

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty:

	31-gru-13	31-gru-12
dla kredytów w PLN	3,57-9,21%	5,39-8,38%
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 w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
DnB Nord Polska S.A. kredyt słacony 12.06.2013	1015063965 05.10.2006	1 935	-	04.10.2016	hipoteka zwykla laczna na nieruchomosciach 1.935 tys. zł hipoteka kaucyjna laczna na nieruchomosciach 1.000 tys. zł weksel in blanco cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomosci, maszyn i urzadzzen, pełnomocnictwo do rachunku poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR przewlaszczenie maszyn i urzadzzen myjni o lacznej wartosci min. 400 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł
BRE Bank S.A. kredyt słacony 06.12.2013	02/289/06/Z/OB 17.07.2006	80 000	-	30.10.2014	hipoteka zwykla na nieruchomosci 39 922 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomosci 3 500 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Osiedle Platany, Villa Avanti, Apartamenty Mokotów Park I etap
BRE Bank S.A.	02/316/06/Z/VV 17.07.2006	7 500	-	31.12.2014	hipoteka laczna na nieruchomosciach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomosci
Bank Millennium S.A.	1788/10/400/04 08.11.2010	4 000	-	28.06.2014	hipoteka kaucyjna na nieruchomosciach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomosci
BRE Bank S.A. aneks kredyt słacony 27.11.2013	02/579/10/Z/LF 17.12.2010 21.11.2011	27 500	-	27.11.2013	hipoteka kaucyjna na nieruchomosci 41 250 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Apartamenty Mokotów Park II i III etap
BOŚ S.A.	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011	58 305	58 128	30.06.2015	hipoteka laczna na nieruchomosci 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A. kredyt słacony 14.06.2013	2860/11/406/04 z 21.07.2011	2 500	-	20.07.2014	hipoteka na nieruchomosci 4 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	6 444	28.08.2014	hipoteka na nieruchomosci 68 000 tys. zł cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. Inwestycji

kredyt spłacony,
wykreślenie hipoteki
07.03.2014

przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali
cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą
przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz wykazów, zezwoleń i upoważnień dot. inwestycji

BRE Bank S.A.	02/204/12/Z/LF z 31.05.2012	32 500	22 450	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	32 152	28.02.2016	hipoteka umowna na nieruchomości 48 229 tys. zł cesja wierzytelności od najemców zastaw rejestrowy na udziałach Marvipol Development Sp. z o.o. weksel własny blokada środków na rachunku cesji do 1 000 tys. zł
BRE Bank S.A. kredyt spłacony 14.06.2013	02/047/08/Z/IN 03.03.2008	3 750	-	27.10.2013	hipoteka zwykła na nieruchomości 3 750 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 300 tys. zł
Bank BPH S.A. kredyt spłacony 31.12.2013	188/2008 30.12.2008	31 000	-	26.06.2015	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Bank BPH S.A. kredyt spłacony 31.12.2013	803341765/107/2010 19.08.2010	4 800	-	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	15 000	8 976	31.03.2014	hipoteka pierwszorzędna na nieruchomości 42 500 tys. zł zastaw rejestrowy na udziałach Zielona Italia Sp. z o.o. cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą na bank przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz zezwoleń dot. inwestycji
Bank BPH S.A. kredyt spłacony 16.07.2013	14769059/143/2011 28.07.2011	3 000	-	31.07.2019	hipoteka umowna na nieruchomości 10 430 tys. zł poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Bank BPH S.A. kredyt spłacony 16.07.2013	14769059/144/2011 28.07.2011	4 000	-	26.06.2015	hipoteka umowna na nieruchomości 10 430 tys. zł poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A.	6620/13/406/04 30.09.2013	7 400	7 169	29.09.2021	hipoteka na nieruchomości 12 580 tys. zł pełnomocnictwo do rachunku
mBANK S.A.	02/469/13/Z/VU 19.12.2013	32 000	17 438	20.12.2016	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach, cesja z polis ubezpieczeniowych zapasów
Razem		348 943	152 757		

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

	31-gru-13	31-gru-12	Zmiana stanu w 2013 roku
<i>w tysiącach złotych</i>			
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	70 191	70 191	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	257 057	148 057	109 000
Koszty emisji	(10 440)	(8 970)	(1 470)
Wpływy z emisji obligacji netto	316 808	209 278	107 530
Część ujęta w kapitałach własnych	(6 059)	(6 059)	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	8 188	6 076	2 112
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na	1 514	1 919	(405)
Wycena obligacji	7 066	5 567	1 499
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	(5 068)	-	(5 068)
Wykup obligacji	(125 146)	(19 250)	(105 896)
Razem	197 303	197 531	(228)
Część krótkoterminowa	51 493	111 924	
Część długoterminowa	145 810	85 607	
	197 303	197 531	

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii H	20 000	stałe	blokada finansowa na 3,32 mln szt. akcji Marvipol S.A.	04.01.2014 wykupione w terminie
Obligacje zwykłe serii I	39 062	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	08.04.2014
Obligacje zamienne serii D	30 791	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.09.2014
Obligacje zwykłe serii K	16 020	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii L	28 980	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii M	4 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	01.07.2016
Obligacje zwykłe serii N	60 000	WIBOR 1M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	30.11.2016

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

	31-gru-13	31-gru-12
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	51 493	111 924
powyżej 1 roku do 3 lat	145 810	85 607
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	197 303	197 531

27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
do 12 miesięcy	865	999
powyżej 1 roku do 3 lat	659	966
powyżej 3 do 5 lat	1 289	565
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 813	2 530

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:

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Inwestycja Mokotów Residence	-	-
Inwestycja Villa Avanti	-	-
Inwestycja Villa Cavaletti	-	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	8 833	28 608
Inwestycja Bielany Residence	48 479	21 615
Inwestycja Art Eco	33 082	279
Inwestycja Hill Park Apartments	124	-
Inwestycja Zielona Italia	79 181	71 153
Zaliczka na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	1 626
Czynsze	1 431	1 046
Odszkodowania i kary umowne	-	372
Pozostałe	29	-
	171 159	124 699

29. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2013 r.	6 085	989	152	7 226
Zwiększenia/Utworzenie	6 793	-	76	6 869
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(6 085)	(655)	(152)	(6 892)
Wartość na dzień 31 grudnia 2013 r.	6 793	334	76	7 203
Część długoterminowa	2 892	-	-	2 892
Część krótkoterminowa	3 901	334	76	4 311
	6 793	334	76	7 203
Wartość na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	989	152	1 141
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	989	152	1 141

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

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

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

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. Rezerwa została wykorzystania częściowo w 2013 roku. Do wykorzystania pozostaje kwota 219 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 2013 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 2011, 2012, 2013 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Kwota utworzonej przez Grupę rezerwy na naprawy gwarancyjne to: 6 793 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec 31 grudnia 2013 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości: 64 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-13	31-gru-12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	105 949	76 242
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	20 580	1 389
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 393	1 060
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	45 194	12 016
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	173 116	90 707
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 282	1 389
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	168 834	89 318

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

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

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu zakupu samochodów na kwotę 7 091 tys. EUR, co odpowiada 24 407 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 6 990 tys. zł) oraz zobowiązań w funtach brytyjskich z tytułu zakupu części zamiennych do samochodów na kwotę 246 tys. GBP, co odpowiada 1 228 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 951 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 2013 i 2012 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

	31-gru-13		31-gru-12	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(1 458)	1 458	(339)	339
Należn. i zobow. denominowane w GBP	(51)	51	(25)	25
	(1 509)	1 509	(364)	364

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 2013 roku oraz na 31 grudnia 2012 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-13	
	Wartość brutto	Wartość netto
	Odpis aktualizujący	
	25 684	-
	5 710	192
	553	77
	485	448
	32 432	717
		31 715

w tysiącach złotych

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

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

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2013 oraz 2012 przedstawiono poniżej:

	31-gru-13	31-gru-12
Stan na początek okresu	1 775	3 349
Zmiana odpisu aktualizującego	(1 058)	(1 574)
Stan na koniec okresu	717	1 775

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-13	31-gru-12
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	1 901	15 411
Pożyczka	1 901	15 411
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	32 526	37 365
Pożyczka	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	32 526	21 954
Kontrakty terminowe	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Środki pieniężne	33 656	3 562
Środki pieniężne	33 656	3 562
	68 083	40 927

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-13	31-gru-12
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:		
zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
kontrakty terminowe	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	480 795	481 428
kredyty bankowe i pożyczki	152 757	202 676
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	105 949	76 242
obligacje	197 303	197 531
kaucje	21 973	2 449
leasing	2 813	2 530
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	480 795	481 428

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-13		31-gru-12	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(1 377)	1 377	(1 324)	1 324

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

Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 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 31.12.2013 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2014 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 413 518 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 171 159 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich oraz opłaconych z góry czynszach za wynajem). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 413 518 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 242 359 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określona 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, Hill Park Apartments) lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w 2014 roku (Central Park Ursynów1). Zarząd Marvipol S.A. szacuje, że w 2014 roku Grupa podpisze umowy deweloperskie na ok. 500-600 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, Rezydencja ArtEco i Hill Park Apartments), zawartych przed 31.12.2013 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.

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.

Pomimo nadal trwającego spowolnienia na rynku mieszkaniowym, Grupa sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych. 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 2014 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 2013 roku i 31 grudnia 2012 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 2013 roku 25,23 % (31 grudnia 2012 r.: 25,22 %). 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-13	31-gru-12
do roku	3 606	3 490
1 do 5 lat	9 434	9 672
powyżej 5 lat	105 074	95 486
	118 114	108 648

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 2013 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 119 923 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 105 086 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2013 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 2 047 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2012 r.: 2 433 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 17). Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
do roku	4 021	2 789
1 do 5 lat	7 704	3 531
powyżej 5 lat	809	1 680
	12 534	8 000

Do dnia 31 grudnia 2013 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 3 557 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 2 719 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

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,

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 2013 roku wynosi: 135 531 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 235 891 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 2007 roku Grupa zakupiła teren przy ul. Pasymskiej w Warszawie. Nabycie nastąpiło w oparciu o księgę wieczystą nie zawierającą wzmianek wpisów i ostrzeżeń, z notarialnym zapewnieniem zbywców, iż nie toczą się postępowania sądowe, a więc nabycie było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Badanie księgi przed transakcją nie wykazało zagrożeń. Po nabyciu w księdze wieczystej pojawiła się wzmianka w odniesieniu do nieistotnej części nieruchomości w związku z powództwem dotyczącym nabycia w/w części nieruchomości w trybie ustawy o nabyciu własności gospodarstw rolnych. Od orzeczenia sądu I instancji, zarówno zbywca jak i Grupa złożyli apelację, uwzględnioną przez sąd odwoławczy, sprawa wróciła do ponownego rozpoznania. Dotychczasowy przebieg postępowania wskazuje, iż przyjęte przez Grupę stanowisko jest zasadne i nie ma potrzeby tworzenia rezerw.

W 2010 roku na skutek podziału nieruchomości przy ul. Pasymskiej, której właścicielem jest Spółka, Prezydent M. St. Warszawy ustalił opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w kwocie 458 tys. zł. Marvipol S.A. złożyła odwołanie od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, które utrzymały decyzję Prezydenta w mocy. Spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego 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 19 grudnia 2013 roku Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 38.250 tys. zł spółce zależnej JLR Polska Sp. z o.o. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 19 grudnia 2013 roku umowy faktoringu pomiędzy JLR Polska Sp. z o.o. a Bankiem Millennium S.A.

Przed Sądem Okręgowym we Warszawie toczy się postępowanie z powództwa Mostostal Warszawa S.A. przeciwko Zielona Italia Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 45.570.459 zł z tytułu kar umownych i wynagrodzenia z Umowy z dnia 11 listopada 2010 r., wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Pozew wpłynął do sądu 10 maja 2013 r., doręczony został pełnomocnikowi Pozwanego w dniu 1 lipca 2013 r. wraz z określeniem 60-dniowego terminu na złożenie odpowiedzi na pozew. Powód pismem procesowym z dnia 6 czerwca 2013 r. ograniczył powództwo do kwoty 44.179.475 zł. Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy oddalił wniosek Mostostal Warszawa S.A. o zabezpieczenie. Zielona Italia Sp. z o.o. w terminie wyznaczonym przez Sąd Okręgowy wniosła odpowiedź na pozew. W dniu 7 października 2013 r. do siedziby Zielona Italia Sp. z o.o. doręczono zostało pismo procesowe Mostostal Warszawa S.A. rozszerzające powództwo o kwotę 8.164.864 zł z tytułu wykonanych przez Mostostal Warszawa S.A. robót dodatkowych.

Zarząd Grupy stoi na stanowisku, iż złożenie przez Mostostal Warszawa S.A. pozwu jest nieuzasadnione. Zielona Italia Sp. z o.o. kwestionuje zasadność odstąpienia przez Mostostal Warszawa S.A. od Umowy, a co za tym idzie brak jest podstaw do żądania przez Mostostal Warszawa S.A. rozliczenia budowy lub kary umownej. Wątpliwości Zielona Italia Sp. z o.o. podzielił Sąd Okręgowy oddalając wniosek Mostostal Warszawa S.A. o zabezpieczenie. W terminie wyznaczonym przez Sąd Zarząd Grupy wystosował adekwatną do prezentowanego stanowiska odpowiedź na pozew.

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 2013 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.

W dniu 1 lipca 2013 r. do Grupy wpłynął z Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Gospodarczego odpis pozwu złożonego w dn. 10 maja 2013 r. przez Powoda – Mostostal Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie przeciwko Pozwanej – Zielona Italia Sp. z o.o. o zapłatę. Przedmiotem postępowania jest żądanie zapłaty na rzecz Mostostal Warszawa S.A. kwoty 45.570 tys. PLN wraz z ustawowymi odsetkami.

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

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

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

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

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

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

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
Mariusz Książek - Prezes Zarządu od 9 sierpnia 2012	-	-
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu do 9 sierpnia 2012 r.	-	9 035
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu do 31 grudnia 2013 r.	918	805
Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu do 30 lipca 2013 r.	222	430
Mariusz Poławski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013	478	-
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.	51	-
	1 669	10 270

Ponadto w 2012 roku 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-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
Aleksander Chłopecki	35	23
Cezary Kozanecki	-	4
Konstanty Malejczyk	24	-
Wiesław Różacki	89	-
Jacek Jonak	-	-
Ryszard Rapacki	-	12
	148	39

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Członków Zarządu.

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	57	9 711	4	11 806

W dniu 31 grudnia 2012 roku Spółka z Grupy 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.

Dnia 12 grudnia 2013 roku Sprzedawca skorzystał z powyższego prawa odkupując znak towarowy Robo Wash za kwotę 9 350 tys. zł. netto powiększoną o podatek VAT wg obowiązującej stawki.

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
Zakup produktów i usług				
<i>Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu</i>	13 492	5 261	168	11

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

w tysiącach złotych

	Nierozliczone 31-gru-12	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone 31-gru-13
		Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
<i>Cosinda Holding Ltd</i>	15 305	48	12 808	1 190	1 834	1 901
<i>Jednostki pozostałe powiązane z Członkami Zarządu</i>	106	-	106	5	5	-
	15 411	48	12 914	1 195	1 839	1 901

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

Jednostka dominująca

Marvipol S.A.	Udział %	
Jednostki zależne	31-gru-13	31-gru-12
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.	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.**	90%	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%	100%
Central Park Ursynów 1 Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Managment sp.z o.o. (Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp z o.o.)	100%	100%
Gdański City Center Sp z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)	100%	100%
Verbis Gamma Sp. z o.o.***	0%	0%
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA****	0%	0%

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

Marvipol S.A. - 0,21% ,
Prosta 32 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 99,79% .

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

Marvipol S.A. - 90% ,
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - 10% .

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

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

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 roku 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. 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.

Przedmiotem działalności spółki jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomościami, a także do realizacja projektu deweloperskiego przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie.

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.

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

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

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

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

Jednostka 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.

Marvipol Management Sp. z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański 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 została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

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

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

Verbis GAMMA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2012 roku pod numerem KRS 0000433753. 100% udziałów w kapitale zakładowym posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

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

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

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

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 2013 roku: 4,1472 PLN/EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 4,0882 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 2013 roku 4,2110 PLN/EUR; (w 2011 r.: 4,1736 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	983 242	237 086	861 913	210 829
Aktywa trwałe	156 262	37 679	180 004	44 030
Aktywa obrotowe	826 980	199 407	681 909	166 799
Pasywa razem	983 242	237 085	861 913	210 829
Kapitał własny	247 772	59 744	217 401	53 177
Zobowiązania długoterminowe	321 952	77 631	297 760	72 834
Zobowiązania krótkoterminowe	413 518	99 710	346 752	84 818

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2013 31-12-2013		01-01-2012 31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	506 046	120 172	377 990	90 567
Koszty sprzedaży	(470 296)	(111 683)	(341 736)	(81 880)
Zyski z inwestycji	797	189	237	57
Zysk na działalności	36 547	8 679	36 491	8 743
Koszty finansowe netto	(15 517)	(3 685)	(14 052)	(3 367)
Zysk przed opodatkowaniem	21 030	4 994	22 439	5 376
Podatek dochodowy	(7 385)	(1 754)	(4 713)	(1 129)
Zysk netto za rok obrotowy	13 645	3 240	17 726	4 247

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 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 ważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2013 - 31 grudnia 2013 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2013 roku.

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 Marvipol S.A. 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 r. 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

W dniu 18 stycznia 2013 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. (obecnie mBank 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 7.500.000 PLN, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 października 2013 r. 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 11.250.000 PLN 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 2012 r. 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 2014r.

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 Zielona Italia Sp. z o.o. 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 Zielona Italia Sp. z o.o. 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.

W dniu 8 marca 2013 r. do Marvipol S.A. wpłynął pozew Borders A-R przeciwko Marvipol S.A. o zawarcie umowy przyrzeczonej nieruchomości w rejonie ul. Marywilskiej (zastępcze oświadczenie woli). Wartość przedmiotu sporu wynosi 45.510.000 PLN. Pozew ten Zarząd Marvipol S.A. uważa za niezasadny wobec skutecznego jego zdaniem uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem istotnego błędu

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 wyrażał 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. Do ostatecznego porozumienia Zarządu Zielona Italia Sp. z o.o. z Warbud S.A. ostatecznie nie doszło.

W dniu 20 marca 2013 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął decyzję o odwołaniu prognozy wyników finansowych na lata 2012 i 2013, opublikowanej w dniu 13 września 2012 r., oraz o rezygnacji z podania nowej prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W dniu 5 kwietnia 2013 r. Zarząd Zielona Italia Sp. z o.o. wydał oświadczenie o odstąpieniu z winy Mostostal Warszawa S.A. od Umowy o ustanowieniu i zakresie obowiązków Inwestora Zastępczego zawartej w dniu 11 listopada 2010 r., w części obejmującej elementy nie wykonane przez Mostostal Warszawa S.A. Począwszy od dnia 6 marca 2013 r. Mostostal Warszawa S.A. była kilkakrotnie, pisemnie wzywana do podjęcia i kontynuowania przerwanych z naruszeniem Umowy robót realizowanych w ramach inwestycji „Osiedle Zielona Italia”.

Wobec braku podjęcia i prowadzenia robót przez Mostostal Warszawa S.A., Zarząd Zielona Italia Sp. z o.o. postanowił o złożeniu na rzecz Mostostal Warszawa S.A. ww. Oświadczenia, zaznaczając przy tym, iż w pozostałym zakresie nie objętym przedmiotowym odstąpieniem, strony łączą Umowa z dnia 11 listopada 2010 r.

W dniu 5 kwietnia 2013 r. Zielona Italia Sp. z o.o. zawarła z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. z siedzibą w Warszawie umowę zobowiązującą do zawarcia umowy o wykonawstwo w systemie generalnego wykonawstwa. Przedmiotem Umowy było zobowiązanie stron do zawarcia, pod warunkiem uzyskania zgody korporacyjnej Eiffage Budownictwo Mitex S.A. umowy, której przedmiotem będzie realizacja w systemie generalnego wykonawstwa przez Eiffage Budownictwo Mitex S.A. inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, podstawowymi usługami oraz infrastrukturą techniczną pod nazwą „Osiedle Zielona Italia” w Warszawie, przy ul. Obywatelskiej, na podstawie projektu budowlanego wykonawczego w zakresie obejmującym elementy nie zrealizowane przez Mostostal Warszawa S.A. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 62.500.000 PLN. Termin realizacji umowy ustalono na dzień 30 kwietnia 2014 r. Zasadnicza umowa o wykonawstwo w systemie generalnego wykonawstwa została zawarta w dn. 12 kwietnia 2013 r.

W dniu 23 kwietnia 2013 r. Marvipol Development Sp. z o.o. otrzymała wystawioną przez BPS Leasing S.A. z siedzibą w Warszawie Promesę Zawarcia Transakcji. Promesa dotyczyła nieruchomości, na którą składa się stanowiący własność Spółki celowej budynek biurowo – usługowy o powierzchni użytkowej 10.657 m² wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 921 m² położonego w Warszawie przy ul. Prostej 32 i obejmowała zawarcie (1) umowy zakupu przez BPS Leasing S.A. od Marvipol Development Sp. z o.o. nieruchomości, (2) umowy leasingu nieruchomości przez okres 120 miesięcy na rzecz Marvipol Development Sp. z o.o. oraz (3) przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przez BPS Leasing S.A. na rzecz Marvipol Development Sp. z o.o. po zakończeniu leasingu. Marvipol Development Sp. z o.o. nie skorzystała z Promesy w terminie jej ważności, który upłynął w dn. 22 maja 2013 r.

W dniu 25 kwietnia 2013 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa zawartej w dniu 20 października 2011 r. z Strabag Sp. z o.o., której przedmiotem jest wykonawstwo przez Generalnego Wykonawcę inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, usytuowanego na będącej własnością Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Sokratesa. Na mocy Aneksu, w związku ze zwiększeniem dotychczas obowiązującego zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 85.537.768,99 PLN do kwoty 85.985.894,98 PLN.

W dniu 16 maja 2013 r. Spółka złożyła oświadczenia o ustanowieniu na stanowiącej własność Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej o pow. 35.587 m² usytuowanej w Warszawie, w rejonie ul. Pasymskiej, dwóch hipotek do maksymalnej kwoty 40.000 tys. PLN każda, tj. łącznie do maksymalnej kwoty 80.000 tys. PLN. Oświadczenia zostały złożone w związku z umową, jaką Spółka zawarła w dn. 14 maja 2013 r. z grupą kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych, której treść określała warunki dokonania przez Fundusze inwestycji w obligacje o łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN, jakie Spółka zamierzała wyemitować w dwóch seriach, a pozyskane z Emisji środki przeznaczyć m.in. na wykup obligacji zapadających w czerwcu i lipcu 2013 r., jak również na współfinansowanie projektu Hill Park Apartments realizowanego na Nieruchomości. Ustanowione na Nieruchomości hipoteki stanowić miały zabezpieczenie przygotowywanych do wyemitowania obligacji. Hipoteki, których dotyczy Oświadczenia, zostały przez Spółkę ustanowione na rzecz uzgodnionego z Funduszami Administratora Hipotek. Wobec dokonania przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy-Mokotowa w Warszawie wpisu hipotek ustanowionych na podstawie ww. oświadczeń, w dn. 13 czerwca 2013 r. Spółka zawarła z Funduszami wchodzącymi w skład Grupy Pioneer Pekao pakiet umów, w następstwie których w dn. 20 czerwca 2013 r. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej dwie serie zabezpieczonych, trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN, oznaczonych symbolami K i L. Obligacje serii K zostały wyemitowane w ilości 16.020 szt. o wartości nominalnej 1.000,00 PLN. Obligacje serii L zostały wyemitowane w ilości 28.980 szt. o wartości nominalnej 1.000,00 PLN. Obligacje serii K i L jako papiery wartościowe nie posiadające formy dokumentu, zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Obligacje serii K i L nie zostały objęte wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku regulowanym.

W dniu 20 czerwca 2013 r. Spółka dokonała odkupu w celu umorzenia wszystkich, tj. 1.602 sztuk wyemitowanych w dniu 31 października 2012 r. obligacji zwykłych na okaziciela serii MVP310713OD01 o łącznej wartości nominalnej 16.020 tys. PLN. Odkupione przez Spółkę Obligacje serii MVP310713OD01 zostały umorzone i wykreślone z ewidencji prowadzonej przez Alior Bank S.A.

W dniu 20 czerwca 2013 r. Spółka dokonała częściowego odkupu w celu umorzenia 26.700 sztuk spośród wyemitowanych w dniu 29 czerwca 2010 r. 39.400 sztuk obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F Marvipol S.A. o łącznej wartości nominalnej 26.700 tys. PLN. Częściowo odkupione w celu umorzenia przez Spółkę Obligacje serii B zostały umorzone i wyrejestrowane z systemu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

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

W dniu 28 czerwca 2013 r. Spółka podpisała Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 zawartej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r., na mocy którego okres udostępnienia kredytu został przedłużony do dnia 27 czerwca 2014 r.

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

W dniu 2 lipca 2013 r. został podpisany Aneks do Umowy o kredyt odnawialny na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nr 2129/11/408/04 zawartej przez Zielona Italia Sp. z o.o. z Bankiem Millennium S.A. w dniu 3 marca 2011 r. Na mocy Aneksu termin ostatecznej spłaty kredytu został wyznaczony na dz. 31 marca 2014 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 2 października 2013 r. zakończona została subskrypcja prywatnej emisji akcji zwykłych na okaziciela serii J, rozpoczętej w dniu 27 września 2013 r. W ramach objętych subskrypcją 4.628.452 akcji serii J, złożono zapisy na 4.628.452 akcje w cenie emisyjnej 4,50 PLN za każdą akcję i dokonano wpłat na ich objęcie. Wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosi 20.828.034 PLN. W rezultacie przeprowadzenia emisji kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o 925.690,40 PLN, z kwoty 7.384.680 do kwoty 8.310.370,40 PLN. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało przez Sąd zarejestrowane w dniu 11 października 2013 r. W dniu 8 listopada 2013 r. akcje serii J zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

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

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

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

Wszystkie wyemitowane akcje Marvipol S.A. uprawniają do 41.551.852 głosów na walnym zgromadzeniu. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 6 listopada 2013 r. akcje serii J zostały z dniem 8 listopada 2013 r. wprowadzone do obrotu na rynku równoległym.

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

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

W dniu 4 listopada 2013 r. JLR Polska Sp. z o.o. oraz AML Polska Sp. z o.o. zawarły aneksy do umów kredytu odpowiednio nr 188/2008 z dn. 30 grudnia 2008 r. oraz nr 803341765/107/2010 z dn. 19 sierpnia 2010 r., podpisanych z Bankiem BPH S.A. Na mocy aneksów okres, na który udostępniono spółkom kredyty, został na wniosek spółek skrócony do dnia 2 stycznia 2014 r.

W dniu 27 listopada 2013r. Zarząd Marvipol S.A. dokonał wcześniejszej spłaty kredytu w kwocie 27.500.000 PLN, udzielonego na mocy Umowy Kredytowej nr 02/579/10/Z/LF o kredyt odnawialny w PLN zawartej w dniu 17 grudnia 2010 r. z BRE Bank S.A. (obecnie mBank S.A.), w treści której termin ostatecznej spłaty kredytu był ustalony na dzień 30 października 2014 r. Wobec dokonania w dniu 27 listopada 2013 r. całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami, Spółka zawarła w dniu 27 listopada 2013 r. z mBank S.A. stosowny aneks do Umowy.

W dniu 5 grudnia 2013 r. Marvipol S.A. wyemitowała 60.000 szt. obligacji zwykłych na okaziciela serii N o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 PLN, które zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych. Celami emisji obligacji były: spłata całości zobowiązań Marvipol S.A. wynikających z umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 r. zawartej przez Marvipol S.A. z mBank (dawniej: BRE Bank) Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie oraz finansowanie działalności gospodarczej Marvipol S.A. Obligacje w dniu emisji były niezabezpieczone. W celu przyszłego zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji ustanowiona została hipoteka łączna umowna do maksymalnej kwoty 92.000.000 PLN, na stanowiących własność Marvipol S.A. 143 wyodrębnionych lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych o zróżnicowanej powierzchni stanowiących część realizowanego przez Spółkę projektu deweloperskiego „Apartamenty Mokotów Park” w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej. Obligacje serii N nie posiadają formy dokumentu i nie zostały objęte wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 30 listopada 2016 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji.

W dniu 6 grudnia 2013 r. Marvipol S.A. dokonała spłaty całości zobowiązań wynikających z Umowy Kredytowej nr 02/289/06/Z/OB zawartej w dniu 17 lipca 2006 r. z mBank (dawniej: BRE Bank) S.A. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 20 grudnia 2013 r. został podpisany Aneks nr 14 do zawartej pomiędzy Marvipol S.A. a mBank (dawniej: BRE Bank) S.A. Umowy Kredytu nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 17 lipca 2006 r. Na mocy aneksu termin ostatecznej spłaty Kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2014 r.

W dniu 19 grudnia 2013 r. JLR Polska Sp. z o.o. i AML Polska Sp. z o.o. zawarły z mBank S.A. umowę kredytową nr 02/469/13/Z/VU. Na mocy umowy mBank S.A. udzielił JLR Polska Sp. z o.o. i AML Polska Sp. z o.o. kredytu wielowalutowego w rachunkach bieżących prowadzonych w PLN i w EUR, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 32.000.000,- PLN, przy czym w Umowie określono sublimity – dla JLR Polska Sp. z o.o. do kwoty 32.000.000,- PLN i dla AML Polska Sp. z o.o. do kwoty 6.000.000,- PLN, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 grudnia 2016 roku. Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowić będzie zastaw rejestrowy na zapasach stanowiących własność JLR Polska Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o., JLR Łódź Sp. z o.o. i JLR Gdańsk Sp. z o.o.

W dniu 23 grudnia 2013 r. został przez Spółkę podpisany Aneks do zawartej z Bankiem Millennium S.A. Umowy o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nr 3104/11/409/04 z dnia 27 września 2011 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 sierpnia 2014 r.

W dniu 30 grudnia 2013 r. Wiceprezes Zarządu Sławomir Horbaczewski złożył w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Zarządzie Marvipol S.A. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r.

W dniu 30 grudnia 2013 r. na podstawie zawartych w Statucie Marvipol S.A. uprawnień osobistych Mariusz Wojciech Książek powołał z dniem 1 stycznia 2014 r. do składu Zarządu Marvipol S.A. Pana Pawła Szymańskiego i powierzył mu pełnienie od dnia 1 stycznia 2014 r. funkcji Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 17 stycznia 2014 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – etap 1a. Przedmiotem umowy jest kompleksowa realizacja przez Generalnego Wykonawcę etapu 1a inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 84.685 tys. PLN. Termin realizacji umowy ustalono na okres od 8 lutego 2014 r. do 7 grudnia 2015 r.

W dniu 5 marca 2014 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa zawartej w dniu 12 kwietnia 2013 r. z Eiffage Polska Budownictwo S.A. (dawniej: Eiffage Budownictwo Mitex S.A.), której przedmiotem jest realizacja w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, podstawowymi usługami oraz infrastrukturą techniczną pod nazwą „Osiedle Zielona Italia” w Warszawie, przy ul. Obywatelskiej. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 62.500.000 PLN do kwoty 64.510.156,96 PLN, a termin realizacji Umowy został przesunięty z dnia 30 kwietnia 2014 r. na dzień 26 maja 2014 r.

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

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

Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 64.500.000 PLN

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

41. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 9 kwietnia 2013 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 18 kwietnia 2013 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2013 rok wynosi 10 tys. zł.

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Warszawa, dnia 20 marca 2014 roku